Geodatastyrelsens

Vejledning om registrering af ejerlejligheder

01-05-2025

Indhold

Kapitel 1 - Indledning 4
1.1 Regelgrundlag 4
Kapitel 2 – Opdeling i ejerlejligheder 5
2.1 Opdeling af ejendomme og bygninger 5
2.2 Opdeling er subsidiær til matrikulær udstykning 5
2.3 Ejendommen skal opdeles i sin helhed 6
2.3.1 Hver bygning vurderes for sig 6
2.3.2 Hele bygninger med flere selvstændige lejligheder kan udlægges som én ejerlejlighed 7
2.4 Hvad kan gøres til en ejerlejlighed? 8
2.4.1 Særskilt afgrænsede husrum 8
2.4.2 Særligt om opdeling af parkeringsanlæg 9
2.4.3 Opdeling i ejerlejligheder med matrikulært skel som afgrænsning 10
2.5 Fællesarealer og særejendom, herunder fordelingstal 11
2.6 Adgangskrav 12
2.7 Foreløbige ejerlejligheder 12
2.8 Opdeling af bygninger og ejendomme med bygningsdele, der går henover skel 13
2.8.1 Opdeling af bygninger, der går henover det matrikulære skel 13
2.8.2 Udstykningslovens § 16 13
2.9 Ejerforeninger, der breder sig over flere samlede faste ejendomme 14
2.10 Efter hvilke bestemmelser kan ejendomme og bygninger opdeles i ejerlejligheder? 14
2.10.1 Ejerlejlighedslovens § 14 – bygninger påbegyndt opført efter den 1. juli 1966 15
2.10.2 Ejerlejlighedslovens § 15 – fredede bygninger 15
2.10.3 Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3 – bygninger med blandet erhverv og bolig 16
Beboelseslejlighederne skal udgøre én ejerlejlighed (Videreopdelingsforbud) 17
2.10.4 Ejerlejlighedslovens § 17 – bygninger med højst to beboelseslejligheder 17
Opgørelse af antallet af beboelseslejligheder 18
Ændring af bygningens indretning, herunder ændret anvendelse fra beboelse til erhverv 19
Erklæring fra en bygningssagkyndig – opfyldelse af funktionskravene i bygningsreglement 2015 20
2.10.5 Ejerlejlighedslovens § 18 – bygninger der udelukkende anvendes til andet end beboelse 21
Hvad er ”andet end beboelse”? 21
Ombygning af erhverv til beboelse 22

2.10.6 Ejerlejlighedslovens § 19 – 80/20 – regel 23
2.10.7 Ejerlejlighedslovens § 20 - etablering af tagboliger 25
Tidspunktet for opdeling 26
De eksisterende boliger i bygningen skal udgøre én ejerlejlighed 26
2.10.8 Ejerlejlighedslovens § 21 – ældreboliger og ungdomsboliger 28
2.10.9 Ejerlejlighedslovens § 22 – friplejeboliger 29
2.10.10 Ejerlejlighedslovens § 23 – ejendomme tilhørende almene boligorganisationer 30
Sondring mellem almene boliger og andre boligtyper 30
Ejerlejlighedslovens § 23, stk. 1 er ikke en opdelingshjemmel 30
Hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal udgøre én ejerlejlighed 31
Ejerlejlighedslovens § 23, stk. 2-6 er selvstændige opdelingshjemler 32
Videreopdeling og videreopdelingsforbud 33
2.11 Opdelingsforbud 34
2.11.1 Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1 – gammel bygningsmasse 34
2.11.2 Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2 – ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger 35
Omgåelse af opdelingsforbuddet 37
Ejendomme med flere bygninger 38
Undtagelser til opdelingsforbuddet 38
2.11.3 Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 3 - landbrugsejendomme 39
Kapitel 3 – Videreopdeling 40
3.1 Videreopdeling af ejerlejligheder 40
3.1.1 Bindinger ved videreopdeling og videreopdelingsforbud 41
3.1.2 Videreopdeling af en ejerlejlighed, der tidligere var ejet af en andelsboligforening 44
3.2 Videreopdeling fra fællesareal 44
Kapitel 4 – Andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling 45
4.1 Arealoverførsel mellem ejerlejlighed og fællesareal 45
4.2 Tilførsel af areal og reducer areal 46
4.3 Arealoverførsel mellem ejerlejligheder og sammenlægning af ejerlejligheder 46
4.4 Nedlæggelse af en eller flere ejerlejligheder 47
4.5 Oprettelse af ny(e) ejerlejligheder fra fællesareal ved indretning af tagboliger i eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager 48
4.6 Ændring af fordelingstal for ejerlejligheder 48
Kapitel 5 – Andre ændringer af ejendommen 49
5.1 Tilførsel af bygning ved matrikulær sammenlægning eller arealoverførsel 49

5.2 Udskillelse af bygninger fra en opdelt ejendom 50
5.3 Hævd....50
5.4 Opløsning af ejerlejlighedsfællesskabet 51
Kapitel 6 - Dispositioner, der kræver tilslutning fra de øvrige ejere af ejerlejligheder....53
6.1 Hvornår er det sandsynliggjort, at ejeren er berettiget til at få registreret ændringen? 53
6.2 Etablering af tagboliger – ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7....54
6.3 Normalvedtægten 54
6.4 Tinglyst særvedtægt 55
6.5 Geodatastyrelsens prøvelse af ejerforeningsbeslutninger....55
Kapitel 7 – Underskrifter 58
7.1 Brug af digital signatur....59
7.2 Selskaber og foreninger....60
7.3 Dødsboer og konkursboer 60
Kapitel 8 – Opmåling af ejerlejligheder 61
8.1 Opmåling ved nyopdeling....61
8.2 Opmåling ved ændringer af ejerlejligheder og registrering af nye ejerlejligheder på en opdelt ejendom....62
Kapitel 9 – Ejerlejligheder og adresser 63
Kapitel 10 – Geodatastyrelsens registrering....64
10.1 Forhåndstilkendegivelse fra Geodatastyrelsen 64

Kapitel 1 - Indledning

Vejledning om registrering af ejerlejligheder henvender sig primært til landinspektører og andre, der beskæftiger sig med opgaver og rådgivning i relation til opdeling af ejendommen i ejerlejligheder og efterfølgende ændringer af det registrerede.

Vejledningen beskriver gældende ret og Geodatastyrelsens administrative praksis ved behandling af sager om registrering af ejerlejligheder. Vejledningen indeholder ikke en fuldstændig gennemgang af reglerne i ejerlejlighedsloven, men en beskrivelse af de problemstillinger, der knytter sig til Geodatastyrelsens registrering af ejerlejligheder, og den praksis der har udviklet sig, siden Geodatastyrelsen overtog registreringen fra Tinglysningsretten. Spørgsmål af tinglysningsmæssig karakter hører under Tinglysningsretten, og er kun i begrænset omfang omtalt i vejledningen. Der kan læses nærmere om Tinglysningsrettens praksis på www.tinglysningsretten.dk.

1.1 Regelgrundlag

Lov om ejerlejligheder, jf. lov nr. 908 af 18. juni 2020 (ejerlejlighedsloven) fastsætter reglerne om dannelse og ændring af ejerlejligheder. Bemærkningerne til lovforslaget kan findes her. Med ejerlejlighedsloven fra 2020 er der foretaget en modernisering af den tidligere ejerlejlighedslov på baggrund af anbefalinger fra udvalg om ejerlejligheder. Udvalg om ejerlejligheder blev nedsat af regeringen til at kigge på ejerlejlighedsloven. Udvalgets rapport kan læses her.

Fremgangsmåden med oprettelse af ejerlejligheder fremgår af bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen, jf. bekendtgørelse nr. 543 af 23. maj 2025 (registreringsbekendtgørelsen) Bekendtgørelsen bestemmer, hvilken form for dokumentation og erklæringer der skal indsendes til Geodatastyrelsen, når en sag ønskes registreret.

Der henvises i vejledningen også til:

Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger, jf. bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 indeholder normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder.

Bekendtgørelse om faste ejendommes beliggenhedsadresser, jf. bekendtgørelse nr. 2208 af 30. november 2021.

Bekendtgørelse om vejnavne og adresser, jf. bekendtgørelse nr. 271 af 13. april 2018 (adressebekendtgørelsen).

Boligministeriets cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber, jf. cirkulære nr. 177 af 25. august 1977.

Boligstyrelsens cirkulære om ændring i lov om ejerlejligheder m.v., jf. cirkulære nr. 190 af 26. oktober 1979.

Kapitel 2 – Opdeling i ejerlejligheder

2.1 Opdeling af ejendomme og bygninger

Oprettelse af ejerlejligheder sker ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen. Opdeling defineres i ejerlejlighedslovens § 2, nr. 5, som oprettelse af ejerlejligheder i bygninger på en ejendom. Denne definition blev indsat i ejerlejlighedsloven i 2020.

En ejendom defineres som en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand, jf. ejerlejlighedslovens § 2, nr. 3. Herved forstås en samlet fast ejendom registreret i matriklen, men også bygninger på fremmed grund. Der kan således oprettes ejerlejligheder i bygninger på fremmed grund, jf. U.1993.423Ø forudsætningsvis. En ejerlejlighedsejendom skal som minimum bestå af to ejerlejligheder, idet det ikke kan anses for at være en opdelt ejendom, hvis ejendommen kun består af én ejerlejlighed. Det følger således af ejerlejlighedslovens § 2, nr. 5, at der ved opdeling forstås ”*oprettelse af ejerlejligheder i bygninger på en ejendom”.*

En bygning defineres i ejerlejlighedslovens § 2, nr. 4, som en fast konstruktion med vægge og tag beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring.

Definitionen, der blev indsat i ejerlejlighedsloven i 2020, er ifølge lovbemærkningerne vigtig, idet begrebet bruges i relation til adgangen til opdeling af bygninger i ejerlejligheder. Begrebet må ikke forveksles med begrebet ”*ejendom*”.

Passusen ”*beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring*” kan give anledning til fortolkningstvivl. Der kan blandt andet opstå tvivl om, hvorvidt bygninger, der helt eller delvist anvendes til ideelle formål (fx visse foreningsaktiviteter) eller offentlige formål er omfattet af definitionen. Det samme gør sig gældende i forhold til en garage eller en bygning, der overvejende indeholder parkeringsfaciliteter. Sådanne bygninger kan efter Geodatastyrelsens praksis opdeles, hvis der er tale om særskilt afgrænsede husrum, og de øvrige betingelser for opdeling er opfyldt.

Geodatastyrelsen har i en konkret sag udtalt, at en mobil skurvogn ikke kan opdeles i ejerlejligheder, da ”*en fast konstruktion*” må forstås som en konstruktion, der er bestemt til varig forbliven på stedet i modsætning til en mobil konstruktion, der kan transporteres væk fra ejendommen. Hvis der i en konkret sag er tvivl herom, kan Geodatastyrelsen bede om dokumentation for, at der er tale om en bygning, der er bestemt til varig forbliven på stedet. Dokumentationen kan blandt andet bestå af et foto.

Ejerlejligheder kan kun oprettes

1. når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig, og
2. kun i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder

Ved ejendomme med flere bygninger vurderes muligheden for opdeling i ejerlejligheder for hver bygning for sig.

2.2 Opdeling er subsidiær til matrikulær udstykning

Opdeling i ejerlejligheder er subsidiær i forhold til matrikulær udstykning. En ejendom kan derfor kun opdeles i ejerlejligheder, hvis en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Det følger af ejerlejlighedslovens § 12, 1. pkt.

Kravet om, at en opdeling kun kan ske, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig, blev indført ved en lovændring i 1991 (lov nr. 138 af 7. marts 1990 om konsekvensændringer som følge af lov om udstykning og anden registrering i matriklen).

Både fysiske og formelle forhold kan ifølge lovbemærkningerne til den dagældende ejerlejlighedslovs § 3 (nu § 12), betyde, at udstykning ikke er mulig. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis opdeling af bygningen ikke kan ske ved lodrette snit, eller hvis retlige forhold som eksempelvis plangrundlaget er til hinder for udstykning. Bestemmelsen kan derfor anvendes i en situation, hvor udstykning er fysisk mulig, men hvor der ikke kan opnås de tilladelser eller dispensationer, der er nødvendige for at foretage udstykning fx på grund af krav til grundens størrelse. Det kan være ejendomme bebygget med sommerhuse, rækkehuse og lignende. Også andre retlige forhold kan efter omstændighederne medføre, at udstykning ikke er mulig. Hvis udstykning eksempelvis er afhængig af, at ejeren indrømmes en vejret fra andre grundejere, må det også rubriceres som et retligt forhold, der umuliggør udstykning, hvis en sådan ret ikke kan opnås. I sådan en situation bør landinspektøren redegøre for, at det er forsøgt at opnå adgang, og hvorfor dette ikke kunne opnås. Inden ejendommens opdeling i ejerlejligheder skal landinspektøren afklare, om lovgivningen hindrer udstykning, og om der kan opnås tilladelse/dispensation. Landinspektøren skal inddrage kommunen, hvis der er behov for en afklaring heraf.

Hvis dele af en ejendoms bygninger kan fraskilles ved udstykning (f.eks. en fritliggende bolig eller erhvervsenhed), mens den øvrige del af bygningerne på grund af fysiske forhold kun kan opdeles ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, kan hele den ønskede opdeling ifølge lovbemærkningerne ske ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

2.3 Ejendommen skal opdeles i sin helhed

Der kan kun oprettes ejerlejligheder i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedslovens § 12, 1. pkt.

Bestemmelsen betyder, at alle bygninger på ejendommen skal opdeles i ejerlejligheder. Kravet stammer fra ejerlejlighedsloven fra 1966 og indebærer ifølge lovbemærkningerne til ejerlejlighedsloven fra 2020, at alle bygninger på en ejendom skal opdeles i ejerlejligheder, og som udgangspunkt at hver enkelt boligenhed eller erhvervsenhed i de enkelte bygninger også skal opdeles i ejerlejligheder. Som en undtagelse hertil antages det, at visse bygningsdele og bygninger kan udlægges som fællesareal; eksempelvis fælles vaskehus, garager, opbevaringsrum og kælder- og loftsrum (der ikke indeholder erhvervs- eller boligenheder). Disse bygningsdele eller bygninger er karakteriseret ved, at de har en fællesfunktion for ejerforeningen.

2.3.1 Hver bygning vurderes for sig

Hvis der er flere bygninger på en ejendom, vurderes muligheden for opdeling i ejerlejligheder for hver bygning for sig. Det følger af ejerlejlighedslovens § 12, 2. pkt. Det, der i BBR er registreret som en bygning, anses også for at være en bygning i ejerlejlighedslovens forstand.

Bygningerne kan opdeles efter forskellige bestemmelser, fx ejerlejlighedslovens § 17 og § 18. Det er muligt at udlægge flere selvstændige lejligheder som én ejerlejlighed. Det følger af ejerlighedslovens § 12, 3. pkt.

Ejerlejlighedsloven sondrer mellem opdeling af ”*bygninger*” i ejerlejligheder og opdeling af ”*ejendomme*” i ejerlejligheder. Reglerne i ejerlejlighedslovens § 14, § 15, § 16, stk. 1, nr. 1, § 16 stk. 2 og 3, § 17, § 18, § 20 og § 21 handler om ”*bygninger*. Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2 og 3, § 19, § 22 og § 23 handler om

opdeling af "*ejendomme*". Sondringen kan give anledning til tvivl om, hvad der gælder for ejendomme omfattet af ejerlejlighedslovens §§ 19, 22 og 23, hvis bygningerne på ejendommene er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, når det samtidigt bestemmes i ejerlejlighedslovens § 12, 2. pkt., at opdelingsmuligheden for ejendomme med flere bygninger skal vurderes hver bygning for sig. Geodatastyrelsen fortolker opdelingshjemlerne i ejerlejlighedslovens § 19, § 22 og § 23, stk. 2-6, sådan, at de må anses for at være særbestemmelser, der giver hjemmel til at opdele ejendommens bygninger uanset bygningernes opførelsestidspunkt. Opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2 og 3, vedrører på samme måde hele ejendommen.

Flere af ejerlejlighedslovens opdelingshjemler kan bruges til at udlægge en bygning, der kun indeholder én lejlighed. Det må antages at gælde for opdeling efter ejerlejlighedslovens § 14, § 15, § 17 og § 18. Derimod kan ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, ikke anvendes på bygninger med én beboelseslejlighed.

2.3.2 Hele bygninger med flere selvstændige lejligheder kan udlægges som én ejerlejlighed

Hvis der på ejendommen er en bygning, der ikke kan opdeles, kan bygningen i sin helhed udlægges som én ejerlejlighed efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt. Denne bestemmelse gør det muligt at opdele hele ejendomme i ejerlejligheder fremfor at gennemføre udstykning af blandede ejendomme, hvor én af flere bygninger på ejendommen låser for at ejendommen som helhed kan opdeles i ejerlejligheder.

En bygning på ejendommen låser for opdeling af ejendommen i sin helhed, når bygningen er omfattet af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1 (en bygning, der er påbegyndt opført den 1. juli eller tidligere, der anvendes til beboelse).

Ifølge lovbemærkningerne kan også en bygning, der ejes af en privat andelsboligforening låse for opdeling af en ejendom i sin helhed uanset, at ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2, er et opdelingsforbud på ejendomsniveau og ikke bygningsniveau. En privat andelsboligforening kan ikke eje en bygning på en ejendom, der ikke er opdelt uden samtidigt at være ejer af ejendommen. Lovbemærkningerne må derfor forstås sådan, at hvis der er flere bygninger på en ejendom ejet af en privat andelsboligforening, og en eller flere af bygningerne låser for opdeling af ejendommen i sin helhed, kan bygningen/bygningerne udlægges efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt.

Eksempel:
En ejendom med 2 bygninger er ejet af en privat andelsboligforening. På den ene af bygninger tilføres en eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Denne bygning kan herefter opdeles med hjemmel i ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 4. pkt. mens den anden bygning kan udlægges som én ejerlejlighed i medfør af ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt.

En bygning kan udlægges som én ejerlejlighed efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt., selv om bygningen ikke er omfattet af et opdelingsforbud, og derfor fra starten kunne have været opdelt. Det følger således af lovbemærkningerne til bestemmelsen, at *"For at sikre, at den udvidede adgang til udlægning som én ejerlejlighed i den foreslåede § 12 ikke kan bruges til at omgå forbuddene i den foreslåede § 16, foreslås det fastsat, at den ejerlejlighed, der opstår ved at udlægge en hel bygning som én ejerlejlighed ikke kan videreopdeles. Undtagelse hertil gøres, hvis den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser. Herved sikres, at den bygning, der udlægges om én ejerlejlighed, ikke kan videreopdeles, hvis den er omfattet af en af lovens opdelingsforbud. Samtidig vil det være muligt at videreop-*

dele en bygning udlagt som én ejerlejlighed, hvis denne f.eks. ved udlægningen kunne have været opdelt". (vores understregning)

Bestemmelsen kan også bruges i en situation, hvor ingen af bygningerne på ejendommen er omfattet af et opdelingsforbud. I så fald kan bygningerne udlægges i ejerlejligheder, der ikke kan videreopdeles, medmindre den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser.

Bygninger, der kun indeholder én lejlighed, kan udlægges som en ejerlejlighed efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt., ved opdeling af en ejendom. Det gælder, selv om bestemmelsen efter sin ordlyd handler om "*hele bygninger med flere selvstændige lejligheder".* Det skyldes, at ejerlejlighedslovens § 12, 1. pkt. med uændret ordlyd viderefører § 3, 1. pkt., i den tidligere ejerlejlighedslov. I den juridiske litteratur er det antaget, at ejendomme bebygget med énfamiliehuse, sommerhuse, rækkehuse eller lignende kan udlægges som særskilte ejerlejligheder, når udstykningstilladelse ikke kan opnås. En sådan forståelse af § 3, 1. pkt., i den tidligere ejerlejlighedslov, har også været fast praksis hos Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen. Der er ikke holdepunkter i lovbemærkningerne til ejerlejlighedslovens § 12 for, at den gældende retstilstand skal ændres. Tværtimod er formålet med indførelsen af ejerlejlighedslovens § 12,4. pkt. at udvide muligheden for at opdele ejendomme.

2.4 Hvad kan gøres til en ejerlejlighed?

2.4.1 Særskilt afgrænsede husrum

En ejerlejlighed defineres som en lejlighed eller andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i ejerlejlighedsloven, jf. ejerlejlighedslovens § 2, nr. 1. Definitionen svarer til definitionen i den tidligere ejerlejlighedslovs § 1, stk. 1. Bestemmelsen indebærer ifølge lovbemærkningerne i lighed med den tidligere lov, at der ved en ejerlejlighed forstås en lejlighed som ejes særskilt, som anvendes til beboelse, erhverv, institution, eller et værelse til beboelse, samt andre særskilt afgrænsede husrum.

Den eller de særskilt afgrænsede rum, som en ejerlejlighed består af, skal i sin helhed tilhøre den eller de enkelte ejer(e) som særejendom. Hvis et rum fungerer som en fællesentre til to ejerlejligheder, eller to ejerlejligheder har et fælles toilet, er det ikke muligt under hver af ejerlejlighederne at inddrage en ideel andel af sådanne rum. Det særskilt afgrænsede rum skal i sin helhed enten høre under én af ejerlejlighederne som særejendom eller have status som fællesareal. Det er også muligt at danne en selvstændig ejerlejlighed, der indeholder det pågældende rum, som kan ejes i fællesskab af "brugerne".

Det fremgår af pkt. 31 i Boligministeriets cirkulære nr. 177 af 25. august 1977 om ejerlejligheder og boligfællesskaber, at der er en særlig interesse i at få dele af ejendommen, der ikke er egentlige bygningsdele, til at indgå i selve ejerlejligheden, fx altaner, terrasser, carporte og parkeringspladser. Det følger af cirkulæret, at "*Efter de gældende regler kan kun bygningen indgå i opdelingen, og det er ikke tilladt at udstrække ejerlejlighedens grænser ud over de dele af bygningen, der er aflukkede*." Tilsvarende stod i pkt. 15 i Boligministeriets cirkulære af 24. marts 1976 om ejerlejligheder og om boligfællesskaber, der blev ophævet ved cirkulæret fra 1977. Åbne altaner, carporte og lignende holdes derfor uden for ejerlejlighedens afgrænsning, da der ikke er tale om særskilt afgrænsede husrum. Der kan i stedet indgås aftaler om brug heraf på samme måde som ved parkeringspladser.

2.4.2 Særligt om opdeling af parkeringsanlæg

Ved opdeling af et parkeringsanlæg i ejerlejligheder, er det et krav, at den enkelte ejerlejlighed kan anses for at være et særskilt afgrænset husrum. Et rum kan anses for at være et særskilt afgrænset husrum, hvis der er tale om et rum i en bygning afgrænset med gulv, loft og vægge. Hvis der i begrænset omfang er åbninger uden isat døre, porte eller vinduer, vil det også anses for at være et særskilt afgrænset husrum. Væggene skal bestå af et eller flere faste materialer, der danner en flade med en tæthed og udbredelse, så passage kun kan ske via vinduesåbninger eller ind- og udgange i rummet.

Geodatastyrelsen lægger ved sin administration vægt på, at en bygning defineres som en fast konstruktion med vægge og tag beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring, jf. ejerlejlighedslovens § 2, nr. 4. Ifølge § 2, nr. 1, er en ejerlejlighed en lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i ejerlejlighedsloven eller tidligere gældende lovgivning. Det tillægges også vægt, at Boligministeriet tidligere i pkt. 31 i cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber fra 1977, har givet udtryk for "*at efter de gældende regler kan kun bygningen indgå i opdelingen, og det er ikke tilladt at udstrække ejerlejlighedens grænse ud over de dele af bygningen, der er aflukkede*". Fortolkningen af "*særskilt afgrænsede husrum*" harmonerer endvidere med en almindelig sproglig forståelse af udtrykket husrum.

Et parkeringsanlæg kan derfor ikke opdeles i ejerlejligheder, hvis ejerlejlighederne i overvejende grad er afgrænset af bærende søjler. I så fald har åbningerne et sådant omfang, at ejerlejlighederne ikke kan anses for at være særskilt afgrænsede husrum.

Eksempel:
En parkeringskælder ønskes opdelt i ejerlejligheder, så hver ejerlejlighed rummer to parkeringspladser. Parkeringspladserne er afgrænset af en bagmur samt gittervægge mod begge sider, mens der er åbent mod kørebanen.

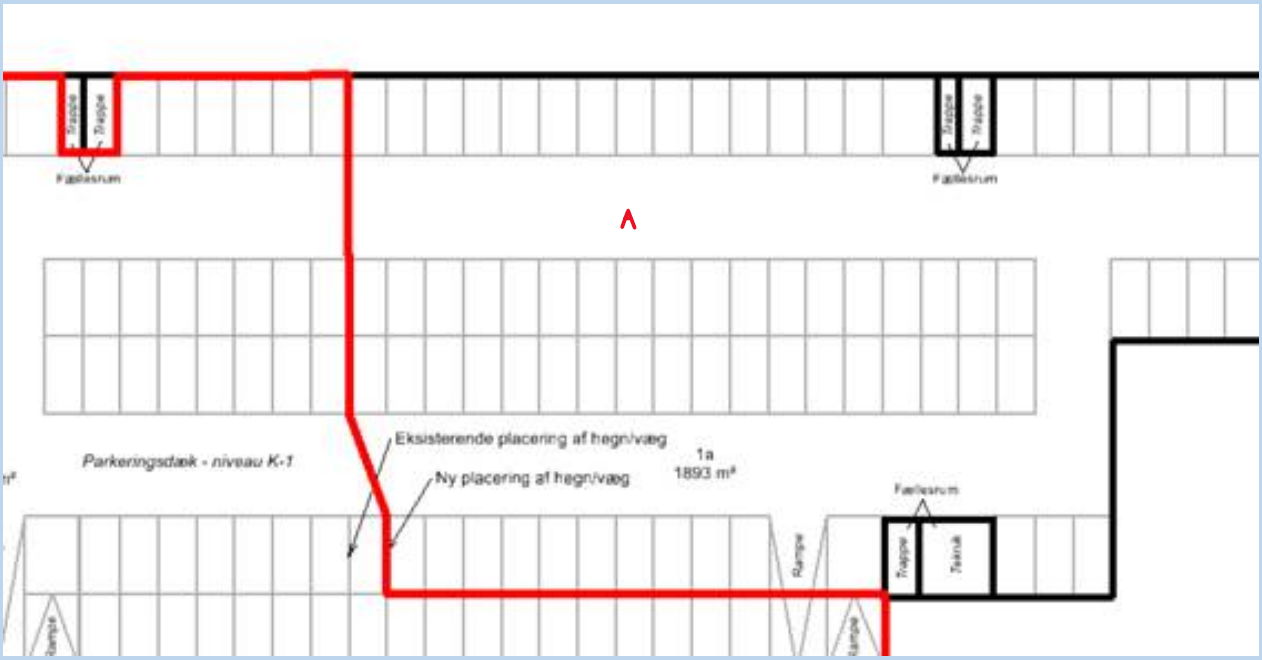
De enkelte parkeringsarealer fremstår så åbne, at det ikke kan anses for at være særskilt afgrænsede husrum. Der kan derfor ikke registreres en sådan opdeling af parkeringskælderen i ejerlejligheder.

Hvis der opsættes en port ud mod kørebanen, dannes et særskilt afgrænset rum, der i den ene ende er lukket af en port. Dette garagerum kan registreres som en ejerlejlighed eller et delareal af en ejerlejlighed.

Eksempel:
En parkeringskælder ønskes opdelt i ejerlejligheder. Ved dannelse af ejerlejlighed A drøftes to alternative placeringer af ejerlejlighedsskellet angivet med rødt:

1. *Ejerlejlighedsskellet placeres som angivet med pilen "Eksisterende placering af hegn/væg", så ejerlejlighed A indeholder 65 parkeringspladser. Ejerlejligheden afgrænses med en fast gittervæg mod de øvrige parkeringspladser i kælderen, dog således, at der er åbninger i hegnet ved de to kørebaner. De øvrige sider af ejerlejligheden er afgrænset af væg, der kun har åbning ved ramperne.*

2. *Ejerlejlighedsskellet flyttes, så det placeres som angivet med pilen "Ny placering af hegn/væg". Ved denne løsningsmodel opstår der et knæk, da ejerlejligheden reduceres med en parkeringsplads. Ejerlejligheden afgrænses med en fast gittervæg mod de øvrige parkeringspladser i kælderen, dog således, at der er åbninger ved de to kørebaner. De øvrige sider af ejerlejligheden er afgrænset af væg, der kun har åbning ved ramperne.*



Hvis ejerlejligheden er afgrænset som angivet i løsningsmodel 1, vil Geodatastyrelsen anse ejerlejligheden for at være et særskilt afgrænset husrum. Ejerlejligheden er afgrænset af væg og fast gittervæg, og der er begrænsede åbninger ved ramperne og de to kørebaner.

En forskydning af ejerlejlighedsskellet, så der opstår et knæk som vist med rødt på tegningen ovenfor, vil ikke føre til en anden vurdering. Hvis ejerlejligheden er afgrænset som angivet i løsningsmodel 2, vil der derfor fortsat være tale om et særskilt afgrænset husrum.

En forskydning af ejerlejlighedsskellet på skrå over kørebanen kan dog blive af en sådan karakter, at åbningen bliver så bred, at den ikke kan anses for en åbning af et begrænset omfang. Det må bero på en konkret vurdering, om forskydningen og dermed åbningen har et sådant omfang, at ejerlejligheden samlet set ikke kan anses for at være et særskilt afgrænset husrum.

2.4.3 Opdeling i ejerlejligheder med matrikulært skel som afgrænsning

Efter Geodatastyrelsens praksis kan der registreres en ejerlejlighed, der mod en eller flere sider er afgrænset ved det matrikulære skel, hvis ejerlejligheden er under terræn (kælderrum), og der sker en tydelig og blivende afmærkning af det matrikulære skel inde i parkeringskælderen. Denne praksis, der har særlig betydning for parkeringskældre, kan ikke udstrækkes til husrum på eller over terræn, da det for parkerings-

kældre gældende afgrænsningsprincip ikke skal give anledning til dannelse af ejerlejligheder, der omfatter carporte, altaner, terrasser eller parkeringspladser.

Det er et krav, at der sker en tydelig og blivende afmærkning af det matrikulære skel inde i parkeringskælderen, og det vil være hensigtsmæssigt, hvis der i kælderrummet anvendes den type skelmærker, der er godkendt af Geodatastyrelsen.

Ved dannelse af en ejerlejlighed i en parkeringskælder med matrikulært skel som afgrænsning mod den ene side, og hvor ejerlejligheden ikke udstrækkes ud over de dele af den faste kælderkonstruktion, der er aflukkede, udgør ejerlejligheden en bestemt delmængde af rummet i en parkeringskælder. Det er muligt for ejerlejlighedsfællesskabet, en ejerlejlighedsejer, tilgrænsende ejere og afledte rettighedshavere at håndtere en ejerlejlighed, som består af en del af et kælderrum, der mod en eller flere sider er afgrænset ved det matrikulære skel, mens afgrænsningen i øvrigt er faste konstruktioner.

Afgrænsning af ejerlejligheden fungerer navnlig som en afgrænsning af ejers ret til faktisk eneråden, og en matrikulær afgrænsning af det areal, hvortil der består ret til faktisk eneråden vil være en veldefineret og identificerbar afgrænsning. Fysisk aflukket afgrænsning på alle ejerlejlighedens ydersider er heller ikke nødvendig i forhold til sikker identifikation af ejerlejligheden som fast ejendom, idet ejerlejligheden også med en matrikulær afgrænsning, de steder, hvor der ikke er afgrænsning med faste konstruktioner, vil kunne identificeres sikkert på ejerlejlighedsfortegnelse og ejerlejlighedskort.

2.5 Fællesarealer og særejendom, herunder fordelingstal

Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med de andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøk. Det følger af ejerlejlighedslovens § 3.

Sondringen mellem særejendom og fællesareal har betydning for, hvem der er berettiget til at råde over arealet.

Udgangspunktet er, at alle bygninger på ejendomme skal opdeles i ejerlejligheder. Dette er dog ikke til hinder for, at visse bygningsdele og bygninger udlægges som fællesareal. Som eksempel herpå kan nævnes

- fælles vaskehus, garager og rum til opbevaring
- adgangs- og opholdsarealer
- kælder- og loftsrum (i hvert fald når de ikke indeholder erhvervs- eller boligenheder)
- en viceværtsbolig og et administrationskontor

Kælder- og loftsrum kan alternativt gøres til selvstændige ejerlejligheder eller til en del af en ejerlejlighed. Tilsvarende kan lokaler til brug for fællesskabet og en viceværtsbolig m.v. gøres til selvstændige ejerlejligheder, der overdrages til ejerforeningen. Det er dog kun særskilt afgrænsede husrum, der kan gøres til ejerlejligheder, eller til en del af en ejerlejlighed. Altaner, terrasser og lignende kan derfor ikke gøres til særejendom. Sådanne arealer er fællesarealer. Som nævnt ovenfor er det ifølge pkt. 31 i Boligministeriets cirkulære nr. 177 af 25. august 1977 om ejerlejligheder og boligfællesskaber ikke tilladt at udstrække ejerlejlighedens grænser ud over de dele af bygningen, der er aflukkede. Der henvises til afsnit 2.4.1 om særskilt afgrænsede husrum.

Hvis det aftales, at en af ejerlejlighedsejerne får brugsret til en del af det udendørs grundareal, skal man være opmærksom på, om brugsretsaftalen er omfattet af udstykningslovens § 16. Efter denne bestemmelse må der ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år, hvis arealet udgør en del af en samlet fast ejendom. Ved brugsret forstås enhver form for aftale om leje-, forpagtnings- eller brugsret til et areal. Aftaler, som giver den berettigede adgang til en begrænset og speciel råden, betragtes kun som aftaler om brugsret, hvis den aftalte råderet ved anbringelse af varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve en faktisk råden over arealet, jf. § 1, stk. 2, i bekendtgørelse om udstykningskravet (bekendtgørelse nr. 773 af 2. juni 2020).

Aftaler om eksklusiv brugsret til en del af grunden, eksempelvis en del af et haveareal, vil være omfattet af udstykningslovens § 16. Der kan derfor ikke indgås en tidsubegrænset aftale om brugsret. Ved tinglysning af en brugsret til et grundareal påser Tinglysningsretten, at udstykningslovens § 16, stk. 1, overholdes, jf. § 1, stk. 1, i bekendtgørelse om udstykningskravet.

Aftaler om brugsret til hus eller husrum er ikke omfattet af bestemmelsen, medmindre aftalen også omfatter en del af ejendommens grundareal. Der kan således indgås tidsubegrænsede aftaler om brug af lofts- eller kælderrum.

Ejendomsretten til de fælles bestanddele fordeles mellem ejerne efter fordelingstal, jf. ejerlejlighedslovens § 3. Ejerlejlighedernes fordelingstal skal sammenlagt altid være en brøk på 1/1.

Spørgsmålet om ændring af fordelingstal er nærmere beskrevet i kapitel 4-6.

2.6 Adgangskrav

Der er ikke krav om, at en ejerlejlighed og eventuelle lodder heraf skal have direkte adgang til fælles adgangsarealer eller det fri.

Et sådant adgangskrav er en begrænsning i den måde, en ejer kan råde over sin faste ejendom på. Der skal derfor være hjemmel i loven for at stille kravet. Kravet om direkte adgang til fællesareal følger ikke af en naturlig sproglig forståelse af udtrykket "*særskilt afgrænsede rum*", og det er heller ikke muligt ud fra dette udtryk sammenholdt med andre dele af loven eller andre almindelige retsprincipper at udlede, at det er ufravigeligt, at ejerlejligheder skal have direkte adgang til fællesareal. Der er derfor ikke tilstrækkelig hjemmel til at begrænse ejers adgang til råden over ejendommen, ved at stille krav om, at en ejerlejlighed og eventuelle lodder heraf skal have direkte adgang til fælles adgangsarealer eller det fri.

Det bør dog overvejes, om det er hensigtsmæssigt at opdele ejendomme i ejerlejligheder på en måde, så adgang til særejendom skal ske via særejendom. En ejerlejlighedsejer bliver herved afhængig af en anden ejerlejlighedsejer, da adgangsretten skal afledes fra en anden ejerlejlighedsejer. En eventuel aftalt adgangsret kan, hvis den ikke er tinglyst, fortrænges af kreditorer og godtroende omsætningserhververe, og en tinglyst deklaration om adgangsret kan bortfalde på en tvangsauktion.

2.7 Foreløbige ejerlejligheder

Geodatastyrelsen registrerer ikke foreløbige ejerlejligheder eller foreløbige fordelingstal. Ved nyopdeling af en ejendom registreres nye faste ejendomme i form af ejerlejligheder. Hvis der foreligger et projekt, hvor det er planen, at der skal opføres yderligere bebyggelse på den opdelte ejendom, eller hvor det er planen,

at fordelingen af rum og lokaler på ejerlejligheder skal være anderledes end ved nyopdelingen, skal dette håndteres ved

1) Videreopdeling af ejerlejligheder
2) Videreopdeling fra fællesareal (hvorved menes dannelse af nye ejerlejligheder i tilbygninger og nye bygninger eller dannelse af nye ejerlejligheder i fællesejede lokaler såsom uudnyttede loftsrum eller kælderrum)
3) Ændring af ejerlejligheder (arealoverførsel mellem ejerlejligheder, arealoverførsel mellem fællesejede lokaler og ejerlejligheder, hel eller delvis nedlæggelse af ejerlejlighedsareal eller tilførsel af areal ved indskudt dæk inden for en ejerlejlighed)

De forskellige ændringstyper er beskrevet nedenfor i kapitel 3 om videreopdeling og kapitel 4 om andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling.

Ved bekendtgørelse nr. 159 af 21. februar 2019 om ændring af bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom), blev der i § 18a indsat mulighed for at oprette foreløbige bygningsblade for ejerlejligheder på projektstadiet. Hvis der er oprettet et foreløbigt bygningsblad i tingbogen, opretter Tinglysningsretten ikke endelige bygningsblade, hvis ikke de registrerede ejerlejligheder svarer til angivelserne på et foreløbigt bygningsblad for en påtænkt ejerlejlighed og har samme beliggenhed som angivet på det rids, der er et bilag til det foreløbige bygningsblad.

2.8 Opdeling af bygninger og ejendomme med bygningsdele, der går henover skel

2.8.1 Opdeling af bygninger, der går henover det matrikulære skel

Det er ikke udelukket at bygge henover matrikulært skel, hverken over eller under terræn. Det kræver dog samtykke fra ejer af naboejendommen, der bygges på, og det kan forudsætte, at der er givet tilladelse efter en helhedsvurdering i henhold til BR18 kap. 8. Lokalplaner og servitutter kan også afskære muligheden for at opføre byggeri henover skel.

Ved opdeling af en bygning, der fysisk har beliggenhed henover skel, anses bygningen som udgangspunkt for at være beliggende på det jordstykke (matrikelnummer), som den ifølge BBR-meddelelsen er registreret på. En opdeling af bygningen i ejerlejligheder skal derfor registreres på den ejendom, som bygningen ifølge BBR-meddelelsen har beliggenhed på, selvom en eller flere ejerlejligheder derved helt eller delvist overskrider skellet. Det er en del af kommunernes byggesagsbehandling at påse bygningers fysiske beliggenhed og angive i BBR, hvilket matrikelnummer bygningerne er placeret på.

Hvis en parkeringskælder, der går under flere ejendomme, i BBR er angivet til at høre til den ene ejendom, skal parkeringskælderen opdeles på den ejendom, hvor den ifølge BBR hører til. Hvis parkeringskælderen ifølge registreringen i BBR hører til flere forskellige ejendomme, kan parkeringskælderen opdeles på hver af de ejendomme, den hører til.

2.8.2 Udstykningslovens § 16

Ved indgåelse af aftaler om opførelse af byggeri over skel, skal parterne være opmærksom på reglerne i udstykningslovens § 16. Efter udstykningslovens § 16, stk. 1, må der ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år, hvis arealet udgør en del af en samlet fast ejendom, eller 10 år hvis arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom (typisk offentlig vej).

Udstykningslovens § 16 regulerer kun brugsret og ikke servitutrettigheder. En brugsret er karakteriseret ved, at den berettigede kan udøve en almindelig råden, og omfatter enhver form for leje-, forpagtnings- eller brugsret. Servitutter giver kun den berettigede adgang til at udøve en begrænset og speciel råden.

Når en bygning ligger henover skel på terræn til en anden samlet fast ejendom eller en umatrikuleret ejendom (typisk offentlig vej), vil der derfor være tale om en brugsret, der er omfattet af udstykningslovens § 16. Hvis bygningen derimod har beliggenhed over skel under terræn eller over terræn ved udragende bygningsdele, vil dette som udgangspunkt ikke udelukke ejeren fra selv at udøve en råden over arealet, og udstykningslovens § 16 vil derfor ikke regulere denne situation.

2.9 Ejerforeninger, der breder sig over flere samlede faste ejendomme

En ejerforening kan ikke brede sig over flere samlede faste ejendomme. Der skal derfor ske matrikulær sammenlægning af de samlede faste ejendomme, før ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder.

Ejerlejlighedsloven regulerer opdeling af ejendomme, hvilket må forstås sådan, at det er den enkelte ejendom, der kan opdeles. Dette understøttes af Østre Landsrets kendelse af 13. maj 1977, hvor landsretten udtaler, at *"Genstanden for de i lov om ejerlejligheder indeholdte regler om opdeling i ejerlejligheder må antages at være en i matrikulær henseende samlet fast ejendom."*

2.10 Efter hvilke bestemmelser kan ejendomme og bygninger opdeles i ejerlejligheder?

Ejerlejlighedsloven indeholder en række opdelingshjemler for nyopdeling:

- § 12, 4. pkt. (Hele bygninger udlægges som én ejerlejlighed)
- § 14 (Bygninger, der er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966)
- § 15 (Fredede bygninger)
- § 16, stk. 3 (Bygninger med blandet erhverv og bolig)
- § 17 (Bygninger med højst to beboelseslejligheder)
- § 18 (Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse)
- § 19 (80/20-regel)
- § 20 (Etablering af tagboliger)
- § 21 (ældre- og ungdomsboliger)
- § 22 (friplejeboliger)
- § 23, stk. 2-6 (ejendomme tilhørende almene boligorganisationer)

En anmodning om opdeling af ejendomme i ejerlejligheder skal indeholde en fortegnelse over ejerlejlighederne og ejerlejlighedskort. Fortegnelse og ejerlejlighedskort skal indeholde de oplysninger, der er angivet i registreringsbekendtgørelsens § 4, stk. 2 og 3. Anmodningen skal også indeholde de oplysninger og erklæringer, der fremgår af registreringsbekendtgørelsens § 4, stk. 1, og bilag 1 til bekendtgørelsen. Ifølge bilag 1 skal sager om opdeling efter ejerlejlighedslovens §§ 14-15, 16, stk. 3, og 17-23 indeholde en generel ejererklæring, hvor ejer erklærer

- at ejendommen er en ejendom, der kan opdeles efter ejerlejlighedsloven
- at ejerlejlighedsopdelingen foretages som vist på ejerlejlighedskort og tilhørende fortegnelse over ejerlejlighederne, og
- at ejerlejlighedernes fordelingstal fastsættes som anført i fortegnelsen over ejerlejlighederne.

Derudover angives det i bilag 1, hvilke erklæringerne der skal foreligge ved opdeling efter de forskellige bestemmelser i ejerlejlighedsloven.

Ejerlejlighedslovens forskellige opdelingshjemler behandles nedenfor. Muligheden for at udlægge en hel bygnings som én ejerlejlighed efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt. er behandlet ovenfor i afsnit 2.3.2.

2.10.1 Ejerlejlighedslovens § 14 – bygninger påbegyndt opført efter den 1. juli 1966

Bygninger, der er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966 (ny bygningsmasse), kan opdeles i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens § 14.

Ny bygningsmasse kan som udgangspunkt frit opdeles. Opdeling kan dog ikke ske, hvis ejendommen tilhører en private andelsboligforening, eller der er tale om en landbrugsejendom, idet der ifølge ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2 og 3 er et forbud mod opdeling af sådanne ejendomme.

En bygning kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 14, selv om der kun er én lejlighed i bygningen. Det er således ikke en betingelse for opdeling efter ejerlejlighedslovens § 14, at der er flere enheder i bygningen, så der kan dannes to eller flere ejerlejligheder. Ved anmodning om opdeling skal ejer(ne) af ejendommen erklære, at den bygning, der ønskes opdelt i ejerlejligheder, er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, jf. registreringsbekendtgørelsens bilag 1.

Ved ombygning af bygninger, der er opført før 1. juli 1966, kan der opstå tvivl om, hvorvidt der er tale om gammel eller ny bygningsmasse. Ombygning af en bygning, der er opført før 1. juli 1966, medfører ikke, at der er tale om ny bygningsmasse, der kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 14. Hvis der består bygningsdele ud over fundamentet, vil der således fortsat være tale om en bygning, der er påbegyndt opført før den 1. juli 1966, og dermed en bygning, der er omfattet af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1.

Hvis det kun er fundamentet, der er bevaret, herunder den del, som ligger over terræn (sokkel), vil bygningen anses for at være ny bygningsmasse, der dermed kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 14. Sondringen mellem gammel og ny bygningsmasse er nærmere beskrevet under afsnit 2.11.1 om gammel bygningsmasse.

2.10.2 Ejerlejlighedslovens § 15 – fredede bygninger

Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Hvis den fredede ejendom tilhører en privat andelsboligforening eller er en landbrugsejendom, er ejendommen dog omfattet af opdelingsforbuddene i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2 og 3.

Fredede bygninger kan opdeles uden overholdelse af funktionskravene, og der kan ske opdeling efter ejerlejlighedslovens § 15, selv om der kun er én lejlighed i bygningen. Det er således ikke en betingelse for opdeling efter ejerlejlighedslovens § 15, at der er flere enheder i bygningen, så der kan dannes to eller flere ejerlejligheder.

En anmodning om opdeling efter ejerlejlighedslovens § 15 skal indeholde en erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, at bygningen, der ønskes opdelt i ejerlejligheder, er fredet i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, og et samtykke fra kulturministeren, jf. registreringsbekendtgørelsens bilag 1.

Det er vigtigt at sondre mellem fredede bygninger og bevaringsværdige bygninger. Ejerlejlighedslovens § 15 kan ikke anvendes på bygninger, der er bevaringsværdige, men ikke er fredede. En bygning er fredet, hvis Kulturministeren (delegeret til Slots- og Kulturstyrelsen) har truffet afgørelse om fredning i henhold til bygningsfredningslovens kap. 2 eller hvis bygningen er opført før år 1536 jf. bygningsfredningslovens § 4. Fredningen har de retsvirkninger, der fremgår af bygningsfredningslovens kap. 3.

Når en fredet bygning ønskes opdelt i ejerlejligheder, kan Slots- og Kulturstyrelsen give samtykke til det. Styrelsens samtykke er kun nødvendigt i de tilfælde, hvor den fredede bygning ikke kan opdeles efter ejerlejlighedslovens regler om ikke-fredede bygninger. Der kan læses nærmere herom på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside Opdeling i ejerlejligheder (slks.dk). En fredet erhvervsejendom vil eksempelvis kunne opdeles efter ejerlejlighedslovens § 18.

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget i kommuneplanen som bevaringsvarig eller er omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt jf. bygningsfredningslovens § 17. Kulturministeren kan også beslutte, at en bygning er bevaringsværdig jf. bygningsfredningslovens § 19.

Man kan se, om en bygning er fredet følgende steder:

1) BBR-meddelelsen, der kan hentes via OIS.dk
2) Opslag på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside FBB - Forside (kulturarv.dk)

Ved afgørelsen af, hvad en "*bygning*" omfatter i ejerlejlighedslovens forstand, ser Geodatastyrelsen på BBR-meddelelsen for den ejendom, der agtes opdelt. Ifølge bygningsfredningslovens § 2 kan en fredning omfatte hele bygningen eller begrænse sig til dele af en bygning. Ejerlejlighedslovens § 15 kan anvendes som opdelingshjemmel, når en bygningsfredning omfatter hele bygningen eller en betydelig del af bygningskroppen i relation til areal og volumen.

2.10.3 Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3 – bygninger med blandet erhverv og bolig

Bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, som indeholder såvel beboelseslejligheder som erhverv, kan opdeles, når alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, der blev indført i ejerlejlighedsloven i 2020, indebærer, at ældre udlejningsejendomme med to eller flere beboelseslejligheder og erhverv opført den 1. juli 1966 eller tidligere kan opdeles sådan, at erhvervsenheden kan udskilles fra beboelsesenheder, hvormed der sikres økonomiske uafhængighed.

Eksempel:
En bygning, der er opført før den 1. juli 1966, består af fire beboelseslejligheder og én erhvervsenhed. Bygningen vil efter opdeling i medfør af ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, bestå af én ejerlejlighed med fire beboelseslejligheder, og én ejerlejlighed med erhverv.

Der vil efter opdelingen være det samme antal ældre udlejningsboliger som før opdelingen. Opdelingen medfører derfor ikke, at der fjernes ældre udlejningsboliger fra markedet, men alene at erhvervsenheden udskilles for at sikre økonomisk uafhængighed

En anmodning om opdeling efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, skal indeholde en erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, at bygningen, der ønskes opdelt i ejerlejligheder, indeholder såvel beboelseslejligheder som erhverv og en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, jf. registreringsbekendtgørelsens bilag 1.

Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, finder ikke anvendelse på bygninger med én beboelseslejlighed

Beboelseslejlighederne skal udgøre én ejerlejlighed (Videreopdelingsforbud)

Det vil ikke efter bestemmelsen være muligt at opdele de enkelte beboelseslejligheder i separate ejerlejligheder, da samtlige beboelseslejligheder efter bestemmelsen skal udlægges som én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles.

Hvis en ejer ønsker at opdele et tofamilieshus med erhverv, således at hver beboelseslejlighed fremover skal være en separat ejerlejlighed, kan opdeling i stedet ske efter ejerlejlighedsloven § 17. På den måde vil bygningen i stedet kunne opdeles i tre separate ejerlejligheder; to ejerlejligheder med beboelse og én ejerlejlighed med erhverv.

Hvis kommunen efter fornøden byggesagsbehandling tillader, at anvendelse af en eller flere af boligerne i ejerlejligheden med beboelseslejlighederne, ændres til erhverv, kan erhvervsdelen udskilles fra ejerlejligheden ved videreopdeling efter ejerlejlighedslovens § 13, idet videreopdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, må forstås sådan, at det retter sig mod bevarelse af beboelseslejlighederne i én ejerlejlighed.

Det er også muligt at overføre areal fra en ejerlejlighed til en anden, selv om den ene ejerlejlighed ikke kan videreopdeles. En arealoverførsel mellem ejerlejlighederne behandles som en ændring, og ejerlejlighedsloven indeholder ikke begrænsninger i adgangen til at foretage sådanne ændringer af ejerlejligheder.

Hvis en eller flere beboelseslejligheder arealoverføres til en ejerlejlighed, der ikke er låst af et videreopdelingsforbud, er loven i princippet ikke til hinder for, at de beboelseslejligheder, der er overført til en anden ejerlejlighed, ved videreopdeling udlægges som selvstændige ejerlejligheder. Da hensigten med videreopdelingsforbuddet ifølge lovbemærkninger er at sikre, at antallet af ældre udlejningsboliger består og ikke fjernes fra markedet, vil omgåelsesbetragtninger henset til formålet med videreopdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, efter omstændighederne kunne føre til, at Geodatastyrelsen vil nægte at registrere en sådan videreopdeling. Det vil afhænge af en konkret vurdering af den enkelte sag.

2.10.4 Ejerlejlighedslovens § 17 – bygninger med højst to beboelseslejligheder

Bygninger med højst to beboelseslejligheder kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

Bestemmelsen kan anvendes til at opdele bygninger med højst to beboelseslejligheder. Ifølge lovbemærkningerne til ejerlejlighedslovens fra 2020, er der med den nye ordlyd af bestemmelsen sket en kodificering af Højesteretsdommen U 2005.2079/2H, således at der kan ske opdeling efter ejerlejlighedslovens § 17, selv om der kun er én beboelseslejlighed i bygningen. Det er således ikke en betingelse for opdeling efter

ejerlejlighedslovens § 17, at der er andre enheder i bygningen, så der kan dannes to eller flere ejerlejligheder.

En bygning med én beboelseslejlighed kan både opdeles efter ejerlejlighedslovens § 17 og udlægges efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt. Der er således et vist overlap mellem disse bestemmelser. Hvis bygningen udlægges efter § 12, 4. pkt., er der ikke dog ikke krav om opfyldelse af funktionskravene som ved anvendelse af § 17.

Ejerlejlighedslovens § 17 er ikke til hinder for, at en bygning med højest to beboelseslejligheder kan opdeles, selvom der samtidigt er en eller flere erhvervsenheder i bygningen. Der kan altså ud over beboelsesejerlejligheder registreres en eller flere erhvervsejerlejligheder. Det er dog en forudsætning, at beboelseslejlighederne opfylder funktionskravene og bygningen opfylder energikravet.

Ejerlejligheder i bygninger, der er opdelt efter ejerlejlighedslovens § 17, kan videreopdeles efter ejerlejlighedslovens § 13, idet funktionskravene skal være opfyldt for de påtænkte ejerlejligheder til beboelse jf. ejerlejlighedslovens § 13, 2. pkt.

Opgørelse af antallet af beboelseslejligheder

Ved begrebet "*beboelseslejlighed*" forstås en lokalitet, indrettet med selvstændigt køkken og badeværelse, der er egnet til at være underlagt en enebrugsret for en husstand. En beboelseslejlighed mister ikke sin status som sådan, selvom køkken- og badeværelseselementer ikke er monteret, når lokaliteten med sin rumindretning samt indlagt vand og afløb er bestemt hertil.

Det er den faktiske fysiske indretning af bygningen, der er afgørende. Hvis bygningen fysisk er indrettet med et antal beboelseslejligheder, der afviger fra antallet af beboelsesenheder i BBR, er det den fysiske indretning, der er afgørende og ikke den formelle registrering af antal boligenheder BBR.

Geodatastyrelsen lægger ved fortolkningen vægt på, at ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1, indeholder et forbud mod opdeling af gammel bygningsmasse. Ejerlejlighedslovens § 17, der er en undtagelse hertil, skal fortolkes i lyset heraf. Bestemmelserne skal sikre, at der bevares et blandet boligudbud, og at der ikke fjernes for mange udlejningsboliger fra boligmarkedet.

Bygningens faktiske indretning er afgørende, uanset om en eller flere beboelseslejligheder ikke er lovlige. Dette støttes på en Højesteretsdom fra 2013 (U 2013.3318H (TBB 2014.27 H)), hvor det fremgår af præmisserne, at det afgørende er, hvordan forholdene faktisk er, og at der ikke er krav om, at beboelseslejlighederne er opført og anvendt i overensstemmelse med byggelovgivningen. Ejerlejlighedsloven muliggør dannelse af individuelle faste ejendomme ved opdeling af bygninger og ejendomme og har samtidigt væsentlig betydning i forhold til at regulere, hvordan boligmarkedets boligudbud er sammensat. Reglerne i byggelovgivningen skal varetage andre hensyn end reglerne i ejerlejlighedsloven.

Det er en betingelse for registrering af en opdeling efter ejerlejlighedslovens § 17, at der foreligger en erklæring fra ejeren af ejendommen om, at bygningen faktisk fysisk indeholder højst to beboelseslejligheder. Derudover skal landinspektøren erklære, at landinspektøren ved egne undersøgelser har konstateret, at bygningen højst indeholder to beboelseslejligheder, som erklæret af ejer, jf. registreringsbekendtgørelsen bilag 1.

Hvis der er oplysninger i sagen, der giver anledning til tvivl om de faktiske forhold, kan Geodatastyrelsen bede om supplerende oplysninger.

Ændring af bygningens indretning, herunder ændret anvendelse fra beboelse til erhverv

Bygninger, der er indrettet med mere end to beboelseslejligheder, kan bringes inden for anvendelsesområdet for ejerlejlighedslovens § 17, hvis der efter tilladelse fra kommunen sker en ombygning eller sammenlægning af en eller flere beboelseslejligheder, så der herefter faktisk kun er højst to beboelseslejligheder tilbage i bygningen. Ændringerne skal være reelle og afspejle de faktiske forhold, for at der kan ske opdeling efter ejerlejlighedslovens § 17. Det er forholdene på registreringstidspunktet, der er afgørende for, om betingelserne for opdeling efter ejerlejlighedslovens § 17 er opfyldt.

Hvis kommunen giver byggetilladelse til ombygning af en bygning, der er indrettet med mere end to beboelseslejligheder, så den bringes inden for bestemmelsens anvendelsesområde, skal kommunen give ibrugtagningstilladelse, før der kan registreres en opdeling af bygningen efter ejerlejlighedslovens § 17. Først på det tidspunkt er der dokumentation for, at bygningen lovligt kan tages i brug som en bygning med højst to beboelseslejligheder, og at betingelserne for opdeling efter ejerlejlighedslovens § 17 er opfyldt.

Er bygningen fysisk indrettet med højest to beboelseslejligheder, men registreret i BBR med flere beboelseslejligheder, skal BBR-registreringen først berigtiges, hvis der er tale om en fejl. Alternativt skal BBR-registreringen ændres ved, at der meddeles byggetilladelse og tilladelse til at nedlægge en boligenhed efter § 3 i lov om boligforhold. Opdeling må afvente, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse.

En bygning kan også bringes inden for bestemmelsens anvendelsesområde, hvis kommunen giver tilladelse til ændret anvendelse af en eller flere beboelseslejligheder, så der kun er højst to beboelseslejligheder tilbage i bygningen. Der skal være tale om en reel ændring af anvendelsen.

Hvis det viser sig, at ændringerne er uden realitet, og det kan lægges til grund, at der ved opdelingen har foreligget en hensigt om omgåelse af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1 (og efter omstændighederne også ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2), vil Geodatastyrelsen efterfølgende kunne annullere opdelingen. Afgørelse heraf vil ske ud fra en helhedsvurdering, hvor en række momenter indgår, herunder navnlig:

- Hvor lang tid der er gået fra opdeling af bygningen efter ejerlejlighedslovens § 17 til modtagelse af en anmodning om videreopdeling af en ejerlejlighed? Hvis der kort tid efter opdelingen modtages en anmodning om videreopdeling af en ejerlejlighed, vil det indikere, at der er tale om omgåelse.
- Har den ejerlejlighed, der ønskes videreopdelt, siden opdelingen faktisk i sin helhed fungeret som en beboelseslejlighed for én husstand?
- Er de fysiske forandringer af bygningen udført på en måde, der må anses for bestemt til varig forbliven i bygningen? Kan videreopdeling ske efter begrænsede ændringer, der alene er forbundet med afholdelse af beskedne omkostninger, eller er det modsatte tilfældet?
- Karakteren af den ejerlejlighed, der dannes ved videreopdeling. I den ene yderlighed vil dannelse af en ny ejerlejlighed fx i et kælder- eller loftsrum eller i andre særskilt afgrænsede rum, der er uegnede til at kunne rumme en beboelseslejlighed, tale imod en omgåelseshensigt. I den anden yderlighed vil genetablering af to eller flere beboelseslejligheder, der bestod forud for opdelingen af bygningen indikere omgåelseshensigt.

- Hvis der forud for opdelingen efter ejerlejlighedsloven § 17 blev meddelt byggetilladelse til anvendelsesændring fra beboelse til erhverv, vil det indgå i vurderingen, om ejerlejligheden reelt har været anvendt til erhverv.

Hvis bygningen er indrettet på en måde, så den faktisk indeholder højst to beboelseslejligheder, er det ikke til hinder for opdeling, at der påbegyndes et byggeri, hvor der tilføres en lejlighed mere i bygningen. Bygningen kan i så fald opdeles, indtil byggeriet er færdigmeldt. I denne situation fjernes der ikke en bolig fra boligudbuddet, og opdeling er derfor ikke i strid med formålet med ejerlejlighedslovens § 17. Når byggeriet færdigmeldes, er der faktisk etableret en beboelseslejlighed mere. Det er derfor vigtigt, at opdelingen registreres inden der faktisk er etableret en beboelseslejlighed mere, da bygningen ikke vil kunne opdeles på et tidspunkt, hvor den faktisk fysisk er indrettet med mere end to beboelseslejligheder.

Erklæring fra en bygningssagkyndig – opfyldelse af funktionskravene i bygningsreglement 2015

Ved opdeling efter ejerlejlighedslovens § 17, skal ejer(ne) attestere, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017, jf. registreringsbekendtgørelsen bilag 1.

Kravet om, at der skal foreligge en erklæring fra en bygningssagkyndig, indebærer ikke, at der er indført en særlig autorisationsordning. Ifølge lovbemærkningerne til bestemmelsen skal erklæringen udarbejdes af en person med den fornødne faglige indsigt i byggetekniske forhold og kendskab til kravene i bygningsreglementet. Det kan for eksempel være en ingeniør, arkitekt, bygningskonstruktør eller en person med relevant håndværksmæssig uddannelse som eksempelvis tømrer eller murer. Den pågældende skal have relevant erhvervsmæssig erfaring inden for byggebranchen, herunder eventuelt med tilsyn med byggeri.

Den bygningssagkyndige skal erklære,

- at hver ejerlejlighed til beboelse opfylder funktionskravene i bygningsreglementet 2015 med undtagelse af energikravene og
- at bygningen opfylder energikrav svarende til energimærke D i henhold til gældende regler herom pr. 2017.

Indenrigs- og Boligministeriet har den 1. februar 2021 udtalt sig vejledende om indholdet af funktionskravene i notat om vejledende fortolkning af ejerlejlighedslovens § 17, som findes på Geodatastyrelsens hjemmeside.

Ministeriet udtaler blandt andet *"[..] at det har været hensigten at erstatte de tidligere kvalitetskrav med en henvisning til de tilsvarende krav i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D. Det vurderes derimod ikke at have været hensigten, at de øvrige funktionskrav i bygningsreglement 2015, som går ud over de tidligere kvalitetskrav, skulle finde anvendelse ved opdeling af bygninger efter ejerlejlighedslovens § 17"*. Ministeriet udtaler videre, at *"[…] der med henvisningen i ejerlejlighedslovens § 17 til "funktionskravene i bygningsreglement 2015" sigtes til de funktionskrav i bygningsreglement 2015, der modsvarer de tidligere kvalitetskrav i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2 litra a til e (størrelseskrav til hver enkelt lejlighed, dens køkken og badeværelse samt krav om el, vand, afløb og varmeanlæg) samt kvalitetskravene § 10, stk. 1, nr. 2 litra h og i (krav til brandsikring*

af bygningen og at ingen beboelsesrum må være gjort uhensigtsmæssige). Der ses ikke i lovens forarbejder at være anført forhold, der taler i mod en sådan indskrænkende fortolkning af bestemmelsen".

Hvis kommunen har dispenseret fra de angivne krav i bygningsreglementet, kan den bygningssagkyndige ikke afgive erklæring om, at kravene er opfyldt. Dermed kan bygning ikke opdeles efter ejerlejlighedslovens § 17.

Den bygningssagkyndige skal ved afgivelse af sin erklæring forholde sig til, om den (eller de) ejerlejligheder til beboelse, der påtænkes dannet, opfylder funktionskravene.

2.10.5 Ejerlejlighedslovens § 18 – bygninger der udelukkende anvendes til andet end beboelse

Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder.

Efter denne bestemmelse kan erhvervsbygninger og andre bygninger, der ikke anvendes til beboelse, opdeles i ejerlejligheder. Bestemmelsen er en undtagelse til opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1, hvorefter bygninger, påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, ikke kan opdeles i ejerlejligheder.

Ved anmodning om registrering af en bygnings opdeling efter ejerlejlighedslovens § 18, skal ejer(ne) erklære, at bygningen udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. registreringsbekendtgørelsen bilag 1.

Det afgørende er, om bygningen på opdelingstidspunktet udelukkende anvendes til andet end beboelse. Hvis en bygning på opdelingstidspunktet står tom og ubenyttet hen, tillægges det vægt, hvordan bygningen har været anvendt forud for fraflytningen. En bygning, der anvendes til beboelse, bringes således ikke ind under bestemmelsens anvendelsesområde ved at lade beboerne flytte, så bygningen står tom. Den ubenyttede bygning kan i den situation først bringes indenfor bestemmelsens anvendelsesområde, når bygningen lovligt er indrettet udelukkende til andet end beboelse.

Det er muligt at opdele en erhvervsbygning, der alene består af én ejerlejlighed, efter ejerlejlighedslovens § 18. En bygning, der alene anvendes til erhverv, vil også kunne udlægges som én ejerlejlighed efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt. Der opstår derfor et overlap mellem ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt. og § 18.

Hvad er "andet end beboelse"?

Bygninger, der anvendes til fritidsbeboelse eller hotel, kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 18. I U.1984.1107/2 HK kunne opdeling ifølge landsrettens kendelse ske, da fritidsboliger ikke var beboelse i dagældende ejerlejlighedslovs § 10, stk. 1, nr. 4 (nu § 18).

Omvendt kunne en ejendom indeholdende klubværelser ikke opdeles efter den tidligere ejerlejlighedslovs § 10, stk. 1, nr. 4. I U.1988.499H blev det gjort gældende, at klubværelser er enkeltværelser, der ikke kan anses for at være beboelse i ejerlejlighedslovens forstand. Retten fandt dog, at der er tale om beboelse med henvisning til, at ejendommen på opdelingstidspunktet var indrettet i enkeltværelser, der anvendes til beboelse. Efter rettens opfattelse, kan ejendomme med enkeltværelse, der udlejes erhvervsmæssigt til beboelse, ikke betragtes som erhvervsejendomme, der frit kan opdeles.

En bygning anses for at være en beboelsesbygning uanset en igangværende totalrenovering, så længe bygningen ikke lovligt er indrettet til anden anvendelse end helårsbeboelse. Opdelingen vil i så fald ikke kunne ske efter ejerlejlighedslovens § 18. Hvis bygningen efter tilladelse fra kommunen har ændret anvendelse ef-

ter fraflytningen, så den lovligt er indrettet til anden anvendelse end helårsbeboelse, kan bygningen bringes inden for bestemmelsens anvendelsesområde. Ændringen skal dog være reel og afspejle de faktiske forhold, idet omgåelsesbetragtninger i modsat fald kan føre til, at bygningen ikke kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 18.

Ved vurderingen af, om en bygning udelukkende anvendes til andet end beboelse, tager Geodatastyrelsen udgangspunkt i registreringen i BBR.

En bygning, der i BBR er registreret med anvendelseskode 160, hvilket ifølge bilag 1 i bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR), jf. bekendtgørelse nr. 1010 af 24. oktober 2012, som ændret ved bekendtgørelse nr. 1315 af 11. november 2016 anvendes for "*Boligbygning til døgninstitution (plejehjem, alderdomshjem, børne- og ungdomshjem)*", anses for at være beboelse, der er kendetegnet ved beboere, der normalt ikke kan forventes at vende tilbage til hidtidig adresse. En sådan døgninstitution kan derfor ikke opdeles i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens § 18. Udgangspunktet kan fraviges, hvis det i den konkrete sag dokumenteres, at den døgninstitution, som bygningen er indrettet til og har været anvendt som, adskiller sig fra den type af døgninstitution, der er nævnt under anvendelseskode 160 i bilag 1 til bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR). Det kan være tilfældet, hvis der er tale om en døgninstitution, hvor beboerne ikke har længerevarende eller varigt ophold. Døgninstitutionens anvendelse kan dokumenteres ved beskrivelse af døgninstitutionens godkendelsesgrundlag og målgruppe fra myndigheder, beskrivelse fra døgninstitutionens hjemmeside, pjecer eller lignende.

Det afgørende er, om bygningen faktisk anvendes til længerevarende ophold af en karakter, der må anses for at være beboelse. Hvis det er tilfældet, kan bygningen ikke opdeles efter ejerlejlighedslovens § 18. Hvis bygningen anvendes som behandlings- eller undervisningstilbud vil det tale imod, at der er tale om beboelse.

Døgninstitutioner, der er godkendt efter servicelovens § 107, vil som udgangspunkt kunne opdeles efter ejerlejlighedslovens § 18, da der er tale om midlertidige botilbud. Dette udgangspunkt kan dog fraviges, hvis bygningen faktisk har været anvendt på en måde, der må anses for at være beboelse. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis nogle personers ophold i botilbuddet har en sådan længde, at det må anses for at være beboelse. Da det er en betingelse efter ejerlejlighedslovens § 18, at bygningen udelukkende anvendes til andet end beboelse, vil det forhold, at én persons ophold anses for beboelse betyde, at bygningen ikke kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 18.

Ombygning af erhverv til beboelse

En tidligere erhvervsejendom kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 18, selv om bygningen er under ombygning til beboelse. Beboerne må dog ikke være flyttet ind i lejlighederne på registreringstidspunktet, idet det afgørende efter bestemmelsens ordlyd er, at bygningen udelukkende *anvendes* til andet end beboelse. Så længe beboerne ikke er flyttet ind, anvendes bygningen ikke endnu til beboelse, hvorfor der kan ske opdeling efter ejerlejlighedslovens § 18.

Denne praksis har støtte i pkt. 5 i cirkulære nr. 177 af 25. august 1977 om ejerlejligheder og boligfællesskaber. Det fremgår heraf, at bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, efter § 10, stk. 1, nr. 4 (nu § 18) kan opdeles i ejerlejligheder uanset alder og kvalitet. Det anføres videre, at det afgørende for bestemmelsen er, "*at bygningerne på opdelingstidspunktet lovligt er indrettet til andet end beboelse. Ejerlejlighedsloven er ikke til hinder for opdeling af bygninger, der er indrettet til erhvervsformål, selv om hen-*

sigten med opdelingen er salg af ejerlejligheder til beboelse efter ombygning med henblik herpå". § 10, stk. 1, nr. 4, i den tidligere ejerlejlighedslov blev i litteraturen og ejerlejlighedscirkulæret fra 1979 (cirkulære nr. 190 af 26. oktober 1979) forstået sådan, at det afgørende er, om bygningen på opdelingstidspunktet udelukkende anvendes til andet end beboelse. Når Geodatastyrelsen i sin praksis tillader, at bygningen godt kan være færdigindrettet til beboelse, blot indflytning til beboelse ikke er sket, er baggrunden, at der udelukkende tilføres nye boliger, hvorfor denne forståelse ikke kolliderer med et hensyn bag opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1, om at undgå, at der fjernes udlejningsboliger fra gammel bygningsmasse.

En tidligere erhvervsbygning, der er under ombygning til beboelse, kan således opdeles frem til indflytningstidspunktet. Dette tidspunkt må som udgangspunkt antages tidsmæssigt at ligge efter det tidspunkt, hvor kommunen har meddelt ibrugtagningstilladelse, idet byggeriet ikke må tages i brug, før ibrugtagningstilladelse er meddelt.

Når beboerne er flyttet ind, anvendes bygningen til beboelse, og ordlyden af bestemmelsen er derfor til hinder for opdeling. Det er dog de faktiske forhold, der er afgørende. Hvis der faktisk er beboere, der er flyttet ind, inden ibrugtagningstilladelsen er meddelt, så anvendes bygningen til beboelse. Bygningen kan i så fald ikke opdeles efter ejerlejlighedslovens § 18. Det gælder, selv om bygningen forud for indflytningen ville kunne opdeles, idet opdeling af bygningen efter indflytningstidspunktet, vil være i strid med ordlyden af ejerlejlighedslovens § 18.

2.10.6 Ejerlejlighedslovens § 19 – 80/20 – regel

Ejendomme, hvor bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 % af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, hvis følgende betingelser er opfyldt:

1. Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.
2. Der skal kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003 i de ledige erhvervslokaler.
3. De nye beboelseslejligheder skal hver opfylde kravene i § 17.

Det overordnede formål med bestemmelsen er at skabe flere boliger, især i fuldt eller næsten fuldt udbyggede byområder. Bestemmelsen giver mulighed for opdeling af ejendomme med både bolig- og erhvervsareal (blandede ejendomme), men det ligger også inden for ordlyden af ejerlejlighedslovens § 19 at opdele en ejendom, hvor der ifølge BBR pr. 31. december 2003 var 100% erhvervsareal.

Ved registrering af opdeling efter ejerlejlighedslovens § 19 skal der foreligge en erklæring fra ejer(ne) om

- at der i ejendommen er ledige erhvervslokaler, som ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejers side, eller er blevet ledige på grund af lejerens misligholdelse af lejeaftalen,
- at ejer(ne) har en gældende byggetilladelse til at indrette nye helårsboliger i de ledige erhvervslokaler,
- at alle eksisterende og fremtidige beboelseslejligheder i ejendommen skal benyttes til helårsbeboelse, og at der med prioritet og påtaleret som bestemt i ejerlejlighedslovens § 19, stk. 6, tinglyses

en deklaration herom senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse,

- at de beboelseslejligheder, som var registreret i BBR den 31. december 2003, ikke vil blive overdraget som selvstændige ejerlejligheder, før kommunalbestyrelsen har givet ibrugtagningstilladelse til mindst det samme antal nye beboelseslejligheder opført på det ledige erhvervsareal, og
- at en bygningssagkyndig har erklæret, at nye beboelseslejligheder opfylder funktionskravene i bygningsreglementet 2015 med undtagelse af energikravene.

Der skal også foreligge en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om,

- at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 % af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, og
- at der i de ledige erhvervslokaler ifølge gyldig byggetilladelse kan etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003

Derudover skal der foreligge en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, enten

1. at antallet af bygninger på ejendommen ikke er forøget ved en matrikulær forandring efter den 31. december 2003 eller
2. at antallet af bygninger på ejendommen er forøget ved matrikulær forandring efter den 31. december 2003, men at der ved beregningen af om bygningernes samlede erhvervsareal udgør mere end 80 % af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kun indgår bygninger beliggende på arealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje.

Udviklings- og Forenklingsstyrelsen har oplyst, at det er muligt at få et "frosset" BBR-udtræk for en ejendom pr. 31. december 2003 ved at skrive til bbr@bbr.dk.

Det er ejendommens anvendelse, der er låst på denne skæringsdato. Ejendommens matrikulære afgrænsning kan derfor ændres ved køb eller frasalg af arealer med tilhørende bygninger, hvilket kan påvirke opdelingsmulighederne.

Hvis antallet af bygninger på en ejendom forøges ved matrikulær forandring, er det ifølge ejerlejlighedslovens § 19, stk. 2, kun bygninger beliggende på arealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje, der kan indgå i beregningerne om 80/20-fordelingen. Bestemmelsen skal ifølge lovbemærkningerne sikre, at ejendomme med ældre beboelsesbygninger ikke kan bringes ind under bestemmelsens anvendelsesområde ved at tilkøbe arealer med en større erhvervsbygning uden geografisk tilknytning til den ejendom, der ønskes opdelt.

Ved frasalg af et areal med en bygning er det afgørende, hvordan anvendelsesfordelingen var pr. 31. december 2003 for så vidt angår den/de tilbageværende bygninger på den ejendom, der ønskes opdelt. Det er uden betydning, om ejendommen før frasalget opfyldte betingelserne om 80/20-fordelingen. Et frasalg af et areal med en beboelsesbygning, der ikke kan opdeles, vil derfor kunne påvirke muligheden for anvendelse af bestemmelsen, hvis den/de tilbageværende bygning(er) i sig selv opfyldte kravet om 80/20-forde-

lingen pr. 31. december 2003. Ifølge lovbemærkninger vil dette ikke kunne føre til en situation, der strider imod formålet med bestemmelsen modsat den situation, hvor der tilkøbes et areal.

Hvis flere ejendomme var registreret sammen i BBR den 31. december 2003, kan ejendommen opdeles i ejerlejligheder, hvis en eller flere af ejendommene hver for sig opfylder betingelserne, jf. ejerlejlighedslovens § 19, stk. 3.

Der skal være ledige erhvervslokaler på opdelingstidspunktet. Det forhold, at der tidligere har været ledige erhvervslokaler, kan derfor ikke tillægges betydning. For at sikre at erhvervslejere i ejendommen ikke udsættes for opsigelse med det formål, at udlejer kan istandsætte lejemålet, må lokalerne ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

I en ejendom, der er opdelt efter ejerlejlighedslovens § 19, stk. 1, kan der indrettes nye beboelseslejligheder, hvis der senere bliver lokaler ledige, som den 31. december 2003 blev anvendt til andet end beboelse, jf. ejerlejlighedslovens § 19, stk. 4. De nye beboelseslejligheder skal hver især opfylde kravene i ejerlejlighedslovens § 17. Ejerlejlighedslovens § 19, stk. 4, er ikke en videreopdelingsregel, men en regel om anvendelsesændring. Bestemmelsen stiller dog visse betingelser for videreopdeling, der ligger ud over de krav, der følger af ejerlejlighedslovens § 13, idet lokalerne pr. 31. december 2003 skulle anvendes til andet end beboelse, og idet lokalerne ikke må være blevet ledige som følge af udlejers opsigelse, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse. Der er derfor tale om en begrænsning af muligheden for videreopdeling.

De beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter ejerlejlighedslovens § 19, stk. 1, og før ejeren attesterer, at hver enkelt lejlighed ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i ejerlejlighedslovens § 17. Derudover skal der tinglyses en deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse på samtlige ejerligheder i bygninger, som opdeles efter ejerlejlighedslovens § 19, stk. 1. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse. Deklarationen har, for så vidt angår de nyetablerede beboelseslejligheder, prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger, er påtaleberettiget. Det følger af ejerlejlighedslovens § 19, stk. 5 og 6.

Ejerlejlighedslovens § 19 vedrører opdeling af "*ejendomme*", hvor andre bestemmelser i ejerlejlighedsloven angår opdeling af "*bygninger*". Det kan give anledning til tvivl om, hvad der gælder, når der er flere bygninger på en ejendom, når der samtidig står i ejerlejlighedslovens § 12, 2. pkt., at ved ejendomme med flere bygninger vurderes muligheden for opdeling i ejerlejligheder for hver bygning for sig. Efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1 og stk. 2, kan gammel bygningsmasse ikke opdeles i ejerlejligheder, medmindre det særskilt fremgår af ejerlejlighedsloven. Da ejerlejlighedslovens § 19 er en særbestemmelse, der giver hjemmel til at opdele ejendommen (og dermed alle bygninger på ejendommen), kan den bruges til opdeling af ejendomme uanset bygningernes opførelsestidspunkt.

2.10.7 Ejerlejlighedslovens § 20 - etablering af tagboliger

Ejerlejlighedslovens § 20 giver mulighed for opdeling af ældre private udlejningsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, som ellers ikke ville kunne opdeles i ejerlejligheder.

De nye boliger skal etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Begrebet "*uudnyttede tagetage*" omfatter både den situation, hvor hele tagetagen er uudnyttet, men også den situation, hvor en del af tagetagen er indrettet til beboelse, men hvor resten af etagen er uudnyttet.

Hvis tagetagen tidligere har været udnyttet, kan den efterfølgende anses for at være uudnyttet igen, hvis enhederne er slettet i BBR på opdelingstidspunktet, boligenhederne er nedlagt efter § 3 i lov om boligforhold og etagen faktisk er ryddet, så den ikke længere er indrettet til den tidligere anvendelse. Sidstnævnte kan eksempelvis dokumenteres ved fotos. Geodatastyrelsen betragter som udgangspunkt tørreloft og pulterrum som uudnyttet loftsrum. Hvis loftet anvendes til erhverv eller beboelse, vil loftet derimod blive betragtet som udnyttet.

Efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, kan bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, under visse betingelser opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført en eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Dette gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. Ifølge ejerlejlighedslovens § 20, stk. 3, skal der tinglyses en deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse på samtlige ejerlejligheder, og ejer(ne) skal ved registreringen af opdelingen erklære sig herom, jf. registreringsbekendtgørelsen bilag 1.

Efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 2, kan bygninger opdeles, hvis der efter den 1. juli 2004 etableres nye almene boliger i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Bygninger kan uanset bygningens opførelsesår opdeles efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 2, selvom dette ikke som forudsat i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 2, fremgår særskilt af bestemmelsen. Denne forståelse er i overensstemmelse med lovbemærkningerne til lov. nr. 488 af 9. juni 2004, hvor de til ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1 og 2, svarende opdelingshjemler blev indsat med dagældende § 10, stk. 2 og 3. En anden fortolkning vil føre til, at bestemmelsen ikke har noget anvendelsesområde ved siden af § 14.

Tidspunktet for opdeling

Ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1

Det er et krav, at en eller flere beboelseslejligheder *er blevet tilført* i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Beboelseslejlighederne skal være tilført i henhold til byggetilladelse udstedt efter den 1. juli 2004. Ejerlejlighedsopdelingen kan først registreres, når de nye beboelseslejligheder er blevet tilført, hvilket betyder, at der skal være meddelt ibrugtagningstilladelse. Det er ikke tilstrækkeligt, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse til én beboelseslejlighed, hvis tagetagen eller nye etager indrettes med flere beboelseslejligheder.

Ejerlejlighedslovens § 20, stk. 2

Det er et krav, at de almene boliger *etableres* i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Byggeriet skal være så fremskredent, at der på stedet kan foretages opmåling til de påtænkte ejerlejligheders yderpunkter.

De eksisterende boliger i bygningen skal udgøre én ejerlejlighed

Ved opdeling efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, skal de eksisterende boliger i bygningen pr. 1. juli 2004 efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af § 15 eller § 17, jf. ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1. Derved sikres det, at de eksisterende boliger pr. 1. juli

2004 bevarer deres status. En landinspektør med beskikkelse skal erklære, at alle eksisterende boliger pr. 1. juli 2004 efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, for at opdelingen kan registreres.

Hvis de nye tagboliger er almene boliger i henhold til ejerlejlighedslovens § 20, stk. 2, skal boligerne i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af boligerne i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles. Ved indsendelse af sagen til registrering, skal der foreligge en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse herom. Derudover skal ejer(ne) også erklære, at bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning af beboelse, jf. registreringsbekendtgørelsens bilag 1.

Er der efter den 1. juli 2004 tilført den eksisterende bygning nye boliger, er hverken ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1 eller stk. 2, til hinder for, at sådanne kan udlægges som selvstændige ejerlejligheder.

Efter ordlyden af ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1 og 2, er det både de eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004, der efter opdelingen skal udgøre én ejerlejlighed. Geodatastyrelsen administrerer dog § 20, stk. 1 og 2, sådan, at ordene *"…..og eventuelle lokaler til andet end beboelse*" bortfortolkes.

Kravet om, at boliger og evt. erhverv m.v. i den eksisterende ejendom skulle være samlet i én ejerlejlighed, var ifølge lovebemærkningerne begrundet i, at den eksisterende bygning (eksklusiv de nytilkomne tagboliger) skulle sidestilles med andre bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og anvendt til både bolig og erhverv. På tidspunktet for indførelse af den dagældende ejerlejlighedslovs § 10, stk. 2 og 3, kunne en sådan bygning med blandet bolig og erhverv ikke opdeles i ejerlejligheder. Denne begrænsning er imidlertid med den nugældende ejerlejlighedslov fjernet med indførelse af ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3. Passussen "[..] *og eventuelle lokaler til andet end beboelse*" opretholder således udelukkende en tidligere retstilstand, som lovens vedtagelse selv gjorde historisk med ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3.

En bortfortolkning af ordene "[..] *og eventuelle lokaler til andet end beboelse*", kolliderer i øvrigt ikke med de i den nugældende ejerlejlighedslov udtrykte formål, der i lovforarbejderne er formuleret som et ønske om, at sikre "[..] *at de eksisterende boliger bevarer deres status, således at private udlejningsboliger forbliver private udlejningsboliger, ligesom private andelsboliger forbliver andelsboliger".*

Når den oprindelige og i lovforarbejderne klart udtrykte forudsætning for denne passus er bortfaldet, og når en bortfortolkning af ordene "[..] *og eventuelle lokaler til andet end beboelse*" ikke kolliderer med hensynet bag kravene til ejerlejlighedsdannelsen i den eksisterende ejendom, bør ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1 og 2, administreres og fortolkes sådan, at eventuelle lokaler til andet end beboelse uanset ordlyden kan udlægges som en eller flere ejerlejligheder.

Videreopdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, modificeres sådan, at ejerlejligheden med de eksisterende boliger i bygningen pr. 1. juli 2004, kan videreopdeles, hvis bygningen er omfattet af ejerlejlighedslovens § 15 eller § 17. Hvis bygningens indretning efterfølgende ændres, så bygningen faktisk er indrettet med højst to beboelseslejligheder, kan ejerlejligheden videreopdeles. Ved opgørelsen af antal beboelseslejligheder i bygningen, medregnes de samlede beboelseslejligheder i bygningen, dvs. både tagboligerne og de beboelseslejligheder, der er samlet i én ejerlejlighed.

Eksempel:
En bygning, der er opført før den 1. juli 1966, opdeles i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1. Der er tilført en ejerlejlighed (én beboelseslejlighed) i tagetagen, og de eksisterende to beboelseslejligheder og et erhvervslejemål samles i én ejerlejlighed.

Efter Geodatastyrelsens praksis, er det kun et krav, at de eksisterende boliger i bygningen pr. 1. juli 2004 samles i én ejerlejlighed. Det er derfor i eksemplet ikke en betingelse, at erhvervslejemålet ved opdelingen efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, samles i ejerlejligheden med de to boliger. Hvis man ved opdelingen vælger at samle de to boliger og erhvervslejemålet i én ejerlejlighed, kan erhvervslejemålet efterfølgende udskilles som en selvstændig ejerlejlighed ved videreopdeling.

Ejerlejligheden med de to beboelseslejligheder kan ikke videreopdeles, medmindre bygningen kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 15 eller § 17. Ejerlejligheden kan ikke videreopdeles i eksemplet, da bygningen indeholder tre beboelseslejligheder (én i tagboligen og to i ejerlejligheden med de eksisterende boliger). Det er forholdene på opdelingstidspunktet, der er afgørende. Det er derfor uden betydning, at bygningen forud for etableringen af tagboligen kunne opdeles efter ejerlejlighedslovens § 17, da der kun var to beboelseslejligheder i bygningen. Hvis der med tilladelse fra kommunen sker en ombygning/sammenlægning af de to beboelseslejligheder, der er samlet i én ejerlejlighed, kan bygningen bringes inden for anvendelsesområdet for ejerlejlighedslovens § 17. I så fald kan ejerlejligheden opdeles, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

2.10.8 Ejerlejlighedslovens § 21 – ældreboliger og ungdomsboliger

Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til almene ældreboliger, kan opdeles i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens § 21, stk. 1. Det er en betingelse, at kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. Ældreboligerne skal efter opdelingen udgøre én samlet ejerlejlighed.

Bestemmelsen giver mulighed for opdeling i uafhængige økonomiske enheder og dermed håndtering af den særlige finansiering, herunder pantsætning og garantistillelse, af ældreboliger.

Efter ordlyden kan en bygning opdeles, hvis "en del af bygningen" skal indrettes med almene ældreboliger. Hvis bygningen i sin helhed indrettes med almene plejeboliger og tilhørende serviceareal, kan bygningen opdeles efter ejerlejlighedslovens § 21, stk. 1, hvor plejeboligerne og servicearealet efter opdelingen udgør hver sin ejerlejlighed. En almen plejebolig er en almen ældrebolig, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service, jf. almenboliglovens § 5, stk. 2.

Efter ejerlejlighedslovens § 21, stk. 2, kan bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, opdeles i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter BBR indrettes til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om

støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne skal efter opdelingen udgøre én samlet ejerlejlighed.

Ejerlejligheden med ældre- eller ungdomsboligerne kan videreopdeles. Det tidligere videreopdelingsforbud blev ophævet ved lov nr. 389 af 26. april 2017.

Det fremgår ikke tydeligt af ordlyden af ejerlejlighedslovens § 21, om de bygninger, der er omfattet af bestemmelsen, kan opdeles uanset opførelsesår. Geodatastyrelsen fortolker bestemmelsen sådan, at den giver hjemmel til opdeling af bygninger uanset opførelsesår, da bestemmelsen i modsat fald ikke har et anvendelsesområde ved siden af ejerlejlighedslovens § 14.

2.10.9 Ejerlejlighedslovens § 22 – friplejeboliger

Ejendomme, hvor der af boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i ejerlejlighedsloven, kan opdeles i ejerlejligheder. Det er en betingelse for opdeling, at friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, eller at boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og serviceareal hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i ejerlejlighedsloven.

Bestemmelsen sikrer det nødvendige grundlag for opdeling i uafhængige økonomiske enheder.

Det er en betingelse for opdeling efter ejerlejlighedslovens § 22, at der er andre boligformer eller erhverv på ejendommen end friplejeboliger, idet det følger af bestemmelsens ordlyd, at den kan anvendes, når der af boligmisteren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger ”*på en del af ejendommen*”.

Ifølge ordlyden af ejerlejlighedslovens § 22 kan opdeling ikke finde sted, hvis opdeling kan ske efter en af lovens andre bestemmelser om opdeling af ejendomme, altså ejerlejlighedslovens §§ 19 og 23. Formentligt vil opdeling også være udelukket efter ejerlejlighedslovens § 22, hvis hele ejendommen kan opdeles, fordi alle bygningerne på ejendommen (eller bygningen, hvis der ikke er andre) kan opdeles efter en eller flere opdelingshjemler på bygningsniveau, altså ejerlejlighedslovens §§ 14-15, § 16, stk. 3, §§17-18 eller §§ 20-21. Ejerlejlighedslovens § 22 er dermed en subsidiær opdelingshjemmel, der først kan anvendes, hvis ikke hele ejendommen kan opdeles efter lovens øvrige opdelingshjemler

Ved lov nr. 389 af 26. april 2017 ophævede man videreopdelingsforbuddet rettet mod ejerlejligheden med friplejeboliger eller med serviceareal eller med både friplejeboliger og serviceareal. Ejerlejligheden med friplejeboligerne kan derfor frit videreopdeles. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed*, ”* [..]*medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i denne lov.”.* Ejerlejligheden kan altså frit videreopdeles efter ejerlejlighedslovens § 13. En ordlydsfortolkning fører dermed til, at bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, med udlejningsboliger, kan videreopdeles i ejerlejligheder. Dette forekommer utilsigtet henset til formålet med forbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1 (se nærmere afsnit 2.11.1). Når ejerlejlighedslovens § 22, 3. pkt. ikke begrænser sig til at nævne videreopdeling, men også nævner *opdeling*, får det alene selvstændig betydning, hvis bestemmelsen dermed tillader, at en bygning, der ikke indeholder friplejeboliger, allerede ved opdelingen af ejendommen kan opdeles i flere ejerlejligheder. Bygningen skal i

så fald, være omfattet af en af ejerlejlighedslovens opdelingshjemler på bygningsniveau. Men er det tilfældet, er det ikke nødvendigt først at registrere opdelingen af ejendommen for derefter i et step 2 at gennemføre videreopdeling.

2.10.10 Ejerlejlighedslovens § 23 – ejendomme tilhørende almene boligorganisationer

Ejerlejlighedslovens § 23 regulerer opdeling af ejendomme der tilhører almene boligorganisationer. Bestemmelsen viderefører § 10, stk. 4-9, i den tidligere ejerlejlighedslov.

Ejerlejlighedslovens § 23 finder anvendelse på ejendomme, der

1) er ejet af almene boligorganisationer og
2) indeholder almene boliger som defineret i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse 1877 af 27. september 2021.

Hvis en ejendom er i sameje mellem en almen boligorganisation og en eller flere andre ejere, finder bestemmelsen også anvendelse.

Hvis en almen boligorganisation ejer eller er medejer af en ejendom, som ikke indeholder almene boliger, og hvor der heller ikke findes byggeri, hvor der er givet støttetilsagn til indretning af almene boliger, så finder ejerlejlighedslovens § 23 ikke anvendelse.

Sondring mellem almene boliger og andre boligtyper

Formuleringen af ejerlejlighedslovens § 23 kan give anledning til tvivl om, hvorvidt de omtalte boliger og beboelsesareal i stk. 1-6 er almene boliger eller andre boligtyper.

En ordlydsfortolkning af bestemmelsen sammenholdt med lovbemærkningerne fører til, at ordene

- "*Boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne*" i stk. 1, alene omfatter almene boliger og ikke andre boligtyper.
- "*Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom*", i stk. 3, 4, 5 og 6, omfatter alene almene boliger og ikke andre boligtyper.
- "*Tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne*" i stk. 3, er almene boliger.
- "*Tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne*" i stk. 4, 3. og 4. pkt. er ikke almene boliger, men boliger til privat udlejning.
- "*Tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne*" i stk. 6, 3. pkt. er private andelsboliger.

Ejerlejlighedslovens § 23, stk. 1 er ikke en opdelingshjemmel

Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og som ikke er omfattet af § 23, stk. 2-6, kan kun opdeles i ejerlejligheder, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Det følger af ejerlejlighedslovens § 23, stk. 1.

Ejerlejlighedslovens 23, stk. 1, er ikke en opdelingshjemmel. Denne fortolkning er begrundet i flere forhold. Bestemmelsen udgør efter ordlyden en begrænsning i opdelingsmåden for en ejendom, der i øvrigt kan opdeles med hjemmel i ejerlejlighedsloven. Ordene "*kan kun*" markerer, at der er tale om en opdelingsbegrænsning.

Bestemmelsen, der blev indsat i 1985 i § 54d i boligbyggeloven (lov nr. 577 af 19. december 1985), havde oprindeligt følgende ordlyd: "*Ejendomme, der tilhører almennyttige boligselskaber, kan opdeles i ejerlejligheder efter bestemmelserne i lov om ejerlejligheder, såfremt beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed*." (vores understregning). Opdelingen skulle dermed også på det tidspunkt have hjemmel i en regel i ejerlejlighedsloven. Der er ikke holdepunkter for, at det har været hensigten med efterfølgende ændringer af reglen at indføre en ny generel opdelingshjemmel i ejerlejlighedslovens § 23, stk. 1.

Da ejerlejlighedslovens § 23, stk. 1 ikke er en opdelingshjemmel, skal der henvises til en anden opdelingshjemmel udenfor bestemmelsen, idet ejerlejlighedslovens § 23, stk. 1, herefter begrænser den måde opdeling af ejendommen kan ske på, der sikrer et entydigt ejerskab af den almene boligorganisations ejendom og adskillelse af dennes økonomiske forhold. Der skal afgives erklæring efter den anførte opdelingshjemmel og ejerlejlighedslovens § 23, stk. 1.

Hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal udgøre én ejerlejlighed

Ved opdeling af en ejendom ejet af en almen boligorganisation, som indeholder almene boliger, skal de almene boliger og fællesarealer til brug for lejerne samles i én ejerlejlighed. Ejerlejligheden med de almene boliger kan dog videreopdeles i flere ejerlejligheder med almene boliger efter ejerlejlighedslovens § 13 eller videreopdeles i forbindelse med et frasalg efter reglen i ejerlejlighedslovens § 23, stk. 2. Det afgørende er, at der ikke på noget tidspunkt opstår ejerlejligheder, hvor almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter bliver sammenblandet med arealer og rum til andre boligtyper end almene boliger, til erhverv eller til anden anvendelse i øvrigt.

Hvis der er to forskellige og regnskabsmæssigt adskilte afdelinger i den almene boligorganisation, der hver for sig skal administrere et antal almene boliger i samme ejendom, kan der i visse situationer uanset ordlyden af ejerlejlighedslovens § 23, stk. 1, oprettes to ejerlejligheder med almene boliger ved opdelingen.

Geodatastyrelsen har registreret en sådan opdeling, hvor ejendommen også indeholder andet end almene boliger, og derfor ville kunne opdeles sådan, at alle de almene boliger og fællesfaciliteter i step 1 samles til én ejerlejlighed, der i step 2 videreopdeles til to, der indeholder de to selvstændige afdelinger. I sådan en situation kan de to steps slås sammen, så der fra en start oprettes to ejerlejligheder med almene boliger.

Denne model kan dog ikke bruges, hvis ejendommen ikke indeholder andet end almene boliger.

Eksempel:
En ejendom indeholder kun almene boliger med tilhørende fælles faciliteter. Der er to forskellige og regnskabsmæssigt adskilte afdelinger på ejendommen, hvorfor ejendommen ønskes opdelt i to ejerlejligheder med hver sin afdeling.

Efter ejerlejlighedslovens § 23, stk. 1, skal hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Når ejendommen kun indeholder almene boliger, vil ordlyden af § 23, stk. 1, medføre, at ejendommen ikke kan opdeles i ejerlejligheder, idet en ejendom ikke er opdelt, når der alene dannes én ejerlejlighed. Det gælder uanset om der er flere bygninger på ejendomme, da § 23, stk. 1, medfører, at alle almene boliger og sædvanlige fællesfaciliteter på ejendommen skal samles i én ejerlejlighed.

I en sådan situation kan ejendomme ikke fra en start opdeles i to ejerlejligheder med hver sin afdeling. Ejendommen kan dog opdeles efter ejerlejlighedslovens § 23, stk. 2-6, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Andre boligtyper end almene boliger, erhvervslokaler og afgrænsede husrum, med anden anvendelse kan frit opdeles i en eller flere ejerlejligheder, når der er hjemmel hertil i opdelingsregler udenfor ejerlejlighedslovens § 23. For nyt byggeri kan der henvises til ejerlejlighedslovens § 14.

Eksempel:
En ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, består af én bygning, der er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966. Bygningen indeholder både erhverv og almene boliger og ønskes opdelt i to ejerlejligheder; én ejerlejlighed bestående af erhverv, og én ejerlejlighed med almene boliger.

Ejendommen kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 14. Begrænsningen i ejerlejlighedslovens § 23, stk. 1, er opfyldt, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne af de almene efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Ved registrering af sagen skal der afgives erklæring efter både ejerlejlighedslovens § 14 og § 23, stk. 1.

Hvornår indtræder opdelingsbegrænsningen i ejerlejlighedslovens § 23, stk. 1?

For nyopført byggeri indtræder begrænsningen i opdelingsadgangen allerede på tidspunktet fra opnåelse af støttetilsagn. Der vil på dette tidspunkt være taget stilling til antallet af almene boliger, der kan opføres med støtte, antal rum i boligerne og deres areal. Med bestemmelsen sikres det, at den almene boligorganisations ejerskab til almene boliger kan holdes økonomisk adskilt fra ejerskab til andre ejerlejligheder i ejendommen. Ved nyopdeling på et tidligt byggestadie, skal opdelingen ske, så de almene boliger og tilhørende fællesfaciliteter, der er givet støttetilsagn til, bliver isoleret i en ejerlejlighed. Det gælder uanset, at byggeriet er på et stadie, hvor bygningen kun indeholder særskilt afgrænsede husrum, men endnu ikke er indrettet med boliger.

Ejerlejlighedslovens § 23, stk. 2-6 er selvstændige opdelingshjemler

Opdelingshjemlerne kan anvendes selvstændigt og uafhængigt af ejerlejlighedslovens øvrige opdelingshjemler. Stk. 2-6 sondrer ikke mellem bygninger, der er påbegyndt opført før og efter den 1. juli 1966.

Efter ejerlejlighedslovens § 23, stk. 2, kan ejendomme tilhørende almene boligorganisationer opdeles i ejerlejligheder, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter almenboliglovens kapitel 5a. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder, i takt med at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Efter ejerlejlighedslovens § 23, stk. 3-6, kan ejendomme tilhørende almene boligorganisationer opdeles i ejerlejligheder ved etablering af forskellige former for boliger ved indretning af ejendommens uudnyttede tagetager eller i en eller flere nye etager/ved påbygning af yderligere etager:

- tilførsel af almene boliger (stk. 3)

- etablering af boliger til helårsbeboelse, der anvendes til privat udlejning (stk. 4)
- etablering af boliger til helårsbeboelse og hver bolig udgør én ejerlejlighed (stk. 5)
- etablering af boliger til helårsbeboelse til brug for en privat andelsboligforening (stk. 6)

Det er ikke som ved opdeling efter ejerlejlighedslovens § 20, et krav, at boligerne er tilført efter den 1. juli 2004.

Det afgørende er, om tagetagen er uudnyttet på det tidspunkt, hvor opdelingen registreres hos Geodatastyrelsen. Det er ikke til hinder for opdeling af en ejendom, at der tidligere har været boliger i tagetagen, hvis tagetagen på et senere tidspunkt må anses for uudnyttet. Den faktiske indretning af tagetagen og registreringen i BBR vil indgå i vurderingen af, om en tagetage kan anses for at være uudnyttet, og det vil derfor ikke være tilstrækkeligt, at boligerne ikke er beboet. Hvis tagetagen ryddes, og boligenhederne slettes i BBR, må tagetagen anses for uudnyttet. Dette forudsætter eventuelt, at kommunen giver tilladelse til nedlæggelse af de eksisterende boliger, jf. lov om boligforhold § 3.

Ved opdeling efter stk. 3, 4 eller 6 skal hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne/andelshaverne efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ved opdeling efter stk. 5 skal hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed.

Eventuelle lokaler til erhverv kan samtidig uden begrænsning opdeles i en eller flere ejerlejligheder, uden at der henvises til en særskilt opdelingshjemmel herfor. Det betyder eksempelvis, at en ejendom med et erhvervslokale i stueetagen kan opdeles efter § 23, stk. 3, så

- de eksisterende almene boliger efter opdelingen udgør én ejerlejlighed,
- de tilførte almene boliger i tagetagen efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, og
- erhvervslokalet udgør en ejerlejlighed. § 23, stk. 3, pålægger ikke begrænsninger for erhvervslokaler i den eksisterende ejendom.

Videreopdeling og videreopdelingsforbud

Ejerlejligheder med almene boliger kan videreopdeles efter reglen i ejerlejlighedslovens § 13 eller videreopdeles i forbindelse med et frasalg efter reglen i ejerlejlighedslovens § 23, stk. 2. Ved videreopdeling er det ikke et krav, at ejerlejligheder med en eller flere almene boliger skal leve op til funktionskravene i bygningsreglement 2015 jf. ejerlejlighedslovens § 13, 2. pkt.

I visse situationer gælder der dog et videreopdelingsforbud:

- tagboligerne i en ejerlejlighed er dannet med hjemmel i ejerlejlighedslovens § 23, stk. 4 (ejerlejlighed med boliger til privat udlejning), og
- tagboligerne i en ejerlejlighed er dannet med hjemmel i ejerlejlighedslovens § 23, stk. 6 (ejerlejlighed med andelsboliger).

Ved opdeling af ejendommen efter ejerlejlighedslovens § 23 stk. 4, kan der ikke ske videreopdeling af tagboligen. Som alternativ hertil kan ejendommen opdeles efter ejerlejlighedslovens § 23 stk. 5, så hver bolig i tagetagen udgør én ejerlejlighed. Ved at opdele efter stk. 5, undgås videreopdelingsforbuddet i stk. 4, 4. pkt., og taglejligheder kan udlejes privat, som hvis opdelingen var sket efter stk. 4.

2.11 Opdelingsforbud

Opdelingsforbuddene i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1 og 2, afspejler, at ejerlejlighedsloven i høj grad er boligpolitisk lovgivning. Forbuddet i § 16, stk. 1. nr. 1, mod opdeling af gammel bygningsmasse skal navnlig begrænse, at der fjernes ældre udlejningsboliger fra markedet. Sammen med opdelingsforbuddet for ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i § 16, stk. 1, nr. 2, er det efter lovbemærkningerne intentionen at fastholde en blandet beboersammensætning i byerne ved at opretholde et boligmarked med et blandet boligudbud med såvel udlejningsboliger, andelsbolig og ejerboliger.

Opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 3, har et andet sigte. Der er særlige regler for landbrugsejendommen i landbrugsloven og planloven, og forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder skal blandt andet sikre, at der ikke opstår situationer i strid med disse regler og formålet hermed, hvilket vil kunne begrænse landbrugets udviklingsmuligheder.

2.11.1 Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1 – gammel bygningsmasse

Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere kan ikke opdeles i ejerlejligheder, medmindre det særskilt fremgår af andre bestemmelser i ejerlejlighedsloven, jf. ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1, og stk. 2.

Bestemmelsen, der viderefører opdelingsforbuddet i § 10, stk. 1, nr. 1, i den tidligere ejerlejlighedslov.

Der er således som udgangspunkt forbud mod opdeling af gammel bygningsmasse. Det afgørende er, om bygningen er "*påbegyndt opført*" før den 1. juli 1966. Boligstyrelsen har udtalt, at det afgørende for, om en bygning må anses for påbegyndt opført efter den 1. juli 1966, er, "*om fundamentering var påbegyndt efter dette tidspunkt*", jf. pkt. 6a i cirkulære nr. 190 af 26. oktober 1979 om ændringer i lov om ejerlejligheder m.v.

Nyopførelse af byggeri uden nogen bevarelse af eksisterende bygningsdele, kan uden videre betragtes som ny bygningsmasse, der kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 14.

Ved ombygning eller gennemgribende renovering af bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, opstår spørgsmålet, om der fortsat er tale om gammel bygningsmasse, eller om ombygningen medfører, at der bliver tale om ny bygningsmasse, der kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 14.

Så længe ikke hele bygningen bortset fra fundament er nedrevet, så vil selv en omfattende ombygning ikke medføre, at en før 1. juli 1966 opført bygning kan ændre status til ny bygningsmasse, der kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 14.

Ved Geodatastyrelsens administration af loven vil genopførelse af byggeri, hvor fundamentet er bevaret, herunder den del, som ligger over terræn (sokkel), bevirke, at der er tale om ny bygningsmasse, der dermed kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 14. Hvis der består bygningsdele ud over fundamentet, vil der fortsat være tale om en bygning, der er påbegyndt opført før den 1. juli 1966, og dermed en bygning, der er omfattet af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1.

Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan dog opdeles, hvis det særskilt fremgår af ejerlejlighedsloven. Det følger af ejerlejlighedslovens § 16, stk. 2. Ejerlejlighedsloven giver mulighed for at opdele gammel bygningsmasse i ejerlejligheder i følgende tilfælde:

Opdelingshjemmel:	Kan den anvendes på gammel bygningsmasse?	Geodatastyrelsens administrative praksis
§ 12, 4. pkt.	Hele bygninger kan udlægges som én ejerlejlighed	Ingen fortolkningstvivl
§ 15 (fredede bygninger)	Kan "uanset opførelsesår" opdeles i ejerlejligheder	Ingen fortolkningstvivl
§ 16, stk. 3 (blandet beboelse og erhverv)	Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere	
§ 17 (1-2 familiehuse)	Kan "uanset opførelsesår" opdeles i ejerlejligheder	
§ 18 (erhvervsbygninger)		
§ 20, stk. 1 (tagboliger)	Bygninger, "der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere", kan opdeles i ejerlejligheder.	Ingen fortolkningstvivl
§ 20, stk. 2 (tagboliger som almene boliger)	Det fremgår ikke af bestemmelsen.	Anses for at gælde uanset bygningens opførelsesår, da bestemmelserne i modsat fald ikke har et anvendelsesområde ved siden af ejerlejlighedslovens § 14.
§ 21, stk. 1 og 2 (ældre- og ungdomsboliger)		
§ 19 (80/20 ejendomme)	Uklart, da -Bestemmelserne handler om opdeling af "ejendomme" -Opdelingsforbuddet i § 16, stk. 1, nr. 1, omfatter "bygninger" -§ 12, 2. pkt. fastslår, at opdelingsmuligheder ved ejendomme med flere bygninger vurderes for hver bygning for sig.	Opdelingshjemlerne i § 19, § 22 og § 23, stk. 2-6, må anses for være særbestemmelser, der giver hjemmel til at opdele ejendommens bygninger uanset bygningernes opførelsestidspunkt.
§ 22 (friplejeboliger)		
§ 23, stk. 2-6 (almene boligorganisationer)		

Derudover er det muligt at udlægge en bygning, påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt. Denne bestemmelse gør det muligt at opdele hele ejendomme i ejerlejligheder fremfor at gennemføre udstykning af blandede ejendomme, hvor én af flere bygninger på ejendommen låser for opdeling af øvrige bygninger på samme ejendom, der kan opdeles. Ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt. er nærmere beskrevet under afsnit 2.3.2.

2.11.2 Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2 – ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger

Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, kan ikke opdeles i ejerlejligheder, medmindre det særskilt fremgår af andre bestemmelser i ejerlejlighedsloven, jf. ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2, og stk. 2.

Forbuddet er en videreførelse af den tidligere gældende § 10, stk. 11, nr. 2, der oprindeligt blev indsat i ejerlejlighedsloven ved lov nr. 175 af 18. maj 1977 om ændring af lov om ejerlejligheder. Ved fremsættelsen af lovforslaget indeholdt bestemmelsen et forbud mod opdeling af de ejendomme, der var overtaget af en andelsboligforening efter lejelovens regler om tilbudspligt. Under behandlingen af lovforslaget blev det udvidet til et generelt forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. Der er

derfor tale om et totalt forbud mod opdeling af andelsboligejendomme i ejerlejligheder, uanset hvordan de er stiftet.

Opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2, gælder for ejendomme ejet af private andelsboligforeninger omfattet af andelsboligforeningslovens regulering. Andelsboligforeningsloven finder anvendelse på "*ejendomme med flere end 2 beboelseslejligheder*", jf. andelsboligforeningslovens § 1, stk. 1, 1. pkt. Det vil sige, at ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2, kun finder anvendelse på ejendomme med flere end to beboelseslejligheder.

Eksempel:
En ejendom ejet af en privat andelsboligforening består af otte rækkehuse med to beboelseslejligheder i hvert hus.

Ejendommen kan ikke opdeles i ejerlejligheder, da ejendommen er omfattet af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2.

Hvis udstykning er mulig, kan andelsboligforeningen som alternativ til ejerlejlighedsopdeling foretage udstykning, så der dannes samlede faste ejendomme, som eksemplificeret på billedet, hvor der dannes otte samlede faste ejendomme med ét rækkehus. Forbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2, angår opdeling i ejerlejligheder og kan ikke udstrækkes til matrikulær udstykning.

Den matrikulære udstykning medfører, at der herefter er to beboelseslejligheder på hver af de samlede faste ejendomme. Ejendommene er herefter ikke omfattet af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2. Herefter kan de udstykkede ejendomme opdeles i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens

§ 14, hvis det er ny bygningsmasse, alternativt ejerlejlighedslovens § 17, hvis det er gammel bygningsmasse.

Ved opgørelsen af antal beboelseslejligheder er det efter såvel andelsboligforeningsloven som ejerlejlighedsloven den faktiske indretning af bygningerne, der er afgørende, og ikke den formelle registrering af antal boligenheder i BBR. Opgørelsen af antal beboelseslejligheder er nærmere beskrevet i afsnit 2.10.4. om opdeling efter ejerlejlighedslovens § 17.

Ved anmodning om registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder, skal der foreligge en erklæring fra ejeren om, hvorvidt ejendommen inden for de seneste 5 år har tilhørt en andelsboligforening. Det følger af registreringsbekendtgørelsens § 4, stk. 1, nr. 6. Ved "*ejer*" i bekendtgørelsens forstand menes den fysiske eller juridiske person, der ifølge adkomst i tingbogen er berettiget til at råde over ejendommen, jf. registreringsbekendtgørelsens § 2, stk. 2. Hvis en andelsboligforening står som adkomsthaver i tingbogen, vil det som udgangspunkt indebære, at ejendommen er omfattet af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2. Udgangspunktet fraviges, hvis der på trods af den angivne adkomsthaver er tale om en forening, der ikke er omfattet af andelsboliglovens regulering.

En erklæring om, at ejendommen inden for de seneste 5 år har tilhørt en andelsboligforening, betyder ikke i sig selv, at ejendommen ikke kan opdeles. Geodatastyrelsen bruger oplysningen til at foretage en prøvelse af, om der i den konkrete sag er tale om en omgåelse af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2. Ved en sådan prøvelse kigger Geodatastyrelsen blandt andet på aftaler mellem andelsboligforeningen og køber af ejendommen, referater af de seneste generalforsamlinger i andelsboligforeningen og aftaler mellem andelshaverne og køber af ejendommen.

Omgåelse af opdelingsforbuddet

Det er muligt at opdele en ejendom, der tidligere har været ejet af en andelsboligforening, i ejerlejligheder. Det gælder dog ikke, hvis salget af ejendommen er sket på en måde, så det må anses for at være omgåelse af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2. Forbuddet mod opdeling af ejendommen tilhørende private andelsboligforeninger gælder ifølge retspraksis også i situationer, hvor ejendommen formelt ikke er ejet af en andelsboligforening, men hvor forbuddet søges omgået eksempelvis ved, at ejendommen sælges til andelshaverne. Denne situation må sidestilles med, at ejendommen bliver opdelt i ejerlejligheder af andelsboligforeningen som ejer.

Østre Landsret har forholdt sig til spørgsmålet om omgåelse i kendelse af 4/8 2006, 7. afd. Kære nr. B-2301-06. I denne sag solgte andelsboligforeningen ejendommen til et anpartsselskab, der var ejet af andelsboligforeningen. Derved var andelshaverne sikret, at deres interesser blev varetaget, idet de selv via foreningen kunne styre processen. Herved opnåede andelshaverne det samme, som hvis foreningen selv havde opdelt andelsboligforeningens ejendom i ejerlejligheder.

Forbuddet gælder ifølge retspraksis også, når en privat andelsboligforening erhverver en ejerlejlighed i en allerede opdelt ejendom og ønsker at videreopdele ejerlejlighed efter ejerlejlighedslovens § 13. Dette er nærmere beskrevet i afsnit 3.1.2.

Der vil være tale om omgåelse af opdelingsforbuddet, hvis der er tale om:

- Rent selvsalg: ejendommen sælges til andelshaverne, som herefter som ejere lader ejendommen opdele i ejerlejligheder og dermed umiddelbart bliver ejere af ejerlejlighederne.
- Indirekte selvsalg: ejendommen sælges til et mellemled (typisk et ApS), der skal stå for opdelingen i ejerlejligheder, men hvor andelshaverne er sikret ret hos selskabet til at købe deres boliger som ejerlejligheder (køberet).

Hvis andelshaverne har opnået en forkøbsret til at erhverve en ejerlejlighed, som rummer den beboelseslejlighed de havde brugsret til, beror det på en konkret vurdering af forkøbsrettens vilkår, om opdelingsforbuddet er omgået. Hvis andelshaverne reelt først kan erhverve ejerlejligheden efter, at ejerlejligheden har været udbudt til salg på markedet på en sædvanlig måde, og på de vilkår der kan opnås på det frie marked, så vil der ikke være tale om omgåelse af opdelingsforbuddet.

Hvis andelsboligforeningen sælger ejendommen til en uafhængig tredjemand, der efter en opdeling i ejerlejligheder kan sælge ejerlejlighederne på et frit marked, vil der ikke være tale om omgåelse af opdelingsforbuddet. Opdeling af ejendommen i ejerlejligheder vil derfor ikke være i strid med ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2.

Ejendomme med flere bygninger

Opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2, gælder for ejendomme ejet af private andelsboligforeninger omfattet af andelsboligforeningslovens regulering, hvilket vil sige ejendomme med flere end to beboelseslejligheder. Antallet af beboelseslejligheder opgøres på baggrund af den faktiske fysiske indretning af bygningerne på samme måde som efter ejerlejlighedslovens § 17. Efter ejerlejlighedslovens § 17 er det dog afgørende, hvor mange beboelseslejligheder, der er i den enkelte bygning, mens det afgørende i forhold til ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2, er, om der er flere end to beboelseslejligheder på ejendommen.

Hvis der kun er én bygning på en ejendom, og der er to beboelseslejligheder i bygningen, gælder opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2 ikke. Ejendommen kan derfor opdeles i ejerlejligheder, uanset om der er tale om gammel bygningsmasse, da ejendommen i så fald vil være omfattet af ejerlejlighedslovens § 17.

Hvis der er flere bygninger på ejendommen, vil ejendommen være omfattet af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2, hvis der samlet set er mere end to beboelseslejligheder i bygningerne på ejendommen. Opdelingsforbuddet gælder for hele ejendommen, dvs. alle bygningerne på ejendommen. Det gælder, selv om det fremgår af ejerlejlighedslovens § 12, 2. pkt. at muligheden for opdeling ved ejendomme med flere bygninger skal vurderes for hver bygning for sig.

Undtagelser til opdelingsforbuddet

En ejendom, der tilhører en privat andelsboligforening, kan ifølge ejerlejlighedslovens § 16, stk. 2, opdeles i ejerlejligheder, hvis dette særskilt fremgår af ejerlejlighedsloven. Når det bestemmes, at opdeling kan ske "*såfremt dette særskilt fremgår af denne lov*", indebærer det, at det positivt skal fremgå af ordlyden af en opdelingshjemmel, at opdelingshjemlen også kan anvendes på ejendomme eller bygninger tilhørende private andelsboligforeninger. Da det ikke følger af ordlyden af ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, eller § 17, at disse opdelingshjemler kan anvendes på ejendomme/bygninger, der tilhører private andelsboligforeninger, kan disse bestemmelser ikke anses for undtagelser til opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2.

Ejerlejlighedsloven giver mulighed for at opdele ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger i følgende tilfælde:

Opdelingshjemmel	Hvad fremgår af bestemmelsen?	Geodatastyrelsens administrative praksis
§ 12, 4. pkt.	Hele bygninger kan udlægge som én ejerlejlighed.	Hvis en bygning opdeles efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, kan andre bygninger på ejendommen udlægges efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt.
§ 20, stk. 1 (tagboliger)	Bestemmelsen gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.	Ingen fortolkningstvivl.

Efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, er det den enkelte bygning på en ejendom ejet af en privat andelsboligforening, der kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1. De eksisterende boliger i denne bygning skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Hvis en ejendom, der er ejet af en privat andelsboligforening, består af flere bygninger, skal bygningerne vurderes hver for sig, jf. ejerlejlighedslovens § 12, 2. pkt.

2.11.3 Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 3 - landbrugsejendomme

Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme kan ikke opdeles i ejerlejligheder. Opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 3, viderefører § 10, stk. 11, nr. 1, i den tidligere ejerlejlighedslov.

Ved en landbrugsejendom forstås en ejendom, der er noteret som en landbrugsejendom i Geodatastyrelsens matrikelregister, jf. § 2 i lov om landbrugsejendomme. Ejendommene skal være på 2 ha eller derover og forsynet med en beboelsesbygning. Landbrugsejendomme er underlagt landbrugspligt.

Ejerlejlighedsloven indeholder ingen undtagelser til opdelingsforbuddet i § 16, stk. 1, nr. 3.

Det er muligt at få fjernet landbrugspligten fra en ejendom med den virkning, at ejendommen ikke længere er omfattet af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten bortfalder eksempelvis automatisk, når ejendommens areal ved udstykning eller på anden vis reduceres til under 2 ha. Hvis landbrugspligten fjernes fra en ejendom, er ejendommen ikke længere omfattet af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 3.

Kapitel 3 – Videreopdeling

3.1 Videreopdeling af ejerlejligheder

Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt i ejerlejlighedsloven. Videreopdeling sker efter reglerne i ejerlejlighedslovens § 13. Ved videreopdeling forstås oprettelse af flere ejerlejligheder i en eksisterende ejerlejlighed, jf. ejerlejlighedslovens § 2, nr. 6.

Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i gammel bygningsmasse (bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere), at ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse efter videreopdelingen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i ejerlejlighedslovens § 17. Det betyder, at funktionskravene i bygningsreglement 2015 for hver ejerlejlighed til beboelse, skal være opfyldt på videreopdelingstidspunktet, uanset om den oprindelige opdeling af ejendommen fandt sted på et tidspunkt, hvor der gjaldt mere lempelige kvalitetskrav.

Ved videreopdeling af en ejerlejlighed skal ejeren ikke erklære sig om bygningen. Herved adskiller erklæringen sig fra den erklæring, der skal afgives ved opdeling efter ejerlejlighedslovens § 17, hvor ejeren også skal erklære sig om bygningen.

Ved videreopdeling til beboelse er det afgørende, om de nye ejerlejligheder er oprettet med henblik på beboelse. Hvis den planlagte anvendelse af de ejerlejligheder, der opstår ved videreopdelingen, er beboelse, skal der afgives erklæring om funktionskravene. Det afgørende er, om ejeren har planlagt og disponeret (navnlig ved byggeansøgning om ombygning) i den hensigt, at de nyoprettede ejerlejligheder skal anvendes til beboelse. Hvis ejerlejlighederne skal tjene til beboelsesformål, skal der afgives erklæring, selv om der på videreopdelingstidspunktet mangler enkelte formaliteter, før ejerlejlighederne kan tages i brug til beboelse (fx ibrugtagningstilladelse). Fortolkningen udspringer af formuleringen af ejerlejlighedslovens § 13, 2. pkt., hvor formuleringen "*hver enkelt ejerlejlighed til beboelse efter videreopdelingen*" angår en fremtidig situation.

Funktionskravene skal være opfyldt for de ved videreopdelingen fremkomne nye beboelseslejligheder. I en bygning med blandet anvendelse skal funktionskravene også være opfyldt ved videreopdeling af en erhvervslejlighed med henblik på indretning af beboelseslejligheder. Gennemføres videreopdeling af ejerlejligheder på en måde, så der i eftersituationen er ejerlejligheder, som består både af en erhvervsenhed og en beboelsesenhed i BBR, så bliver kravet om opfyldelse af funktionskravene kun udløst for ejerlejlighedens beboelsesenhed. Består ejerlejligheden af en eller flere enheder, som ifølge BBR kan anvendes blandet til både beboelse og erhverv, skal den bygningssagkyndige afgive erklæring om funktionskravene for alle de enheder, der kan anvendes til beboelse.

Funktionskravene skal ikke være opfyldt, hvis bygningen er omfattet af ejerlejlighedslovens § 15 om fredede bygninger. Det er heller ikke længere en betingelse for registrering af videreopdeling af ejerlejligheder i fredede bygninger, at der foreligger samtykke fra kulturministeren (medmindre bygningen var opdelt før 1. januar 1980 efter hjemlen for opdeling af fredede bygninger). Betingelsen var en begrænsning som fulgte af en administrativ praksis i henhold til bygningsfredningslovens § 27. Da en videreopdelingsbegrænsning efter den gældende § 13 i ejerlejlighedsloven skal følge af ejerlejlighedsloven, er kravet om samtykke fra kulturministeren udgået af registreringsbekendtgørelsens bilag 1.

Ifølge ejerlejlighedslovens § 13, 3. pkt. skal funktionskravene heller ikke være opfyldt ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning og almene boliger.

Ved anmodning om registrering af videreopdeling skal der foreligge den dokumentation, der fremgår af registreringsbekendtgørelsens § 6 og bilag 1.

Geodatastyrelsen administrerer videreopdelingsadgangen sådan, at videreopdeling af ejerlejligheder ligger inden for ejerlejlighedsejerens ejerråden. Videreopdeling kan derfor ske uden godkendelse fra de andre ejere i ejerforeningen, medmindre andet følger af en særvedtægt. Denne praksis er en videreførelse af den tidligere praksis hos Tinglysningsretten. Spørgsmålet om ejers videreopdelingsadgang ses ikke at være belyst i trykt retspraksis.

Registreringsbekendtgørelsens § 6 gælder også ved videreopdeling af en bygning udlagt efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. Ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt. giver mulighed for, at hele bygninger med flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles, medmindre den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser. Videreopdeling kan eksempelvis ske, hvis den bygning, der er udlagt som én ejerlejlighed, ved udlægningen kunne have været opdelt, og betingelserne herfor stadig er opfyldt på videreopdelingstidspunktet. Tilsvarende gælder, hvis bygningen efterfølgende er ændret, så den nu kan opdeles. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis en beboelsesbygning fra før 1. juli 1966 ved ombygning bringes ind under anvendelsesområdet for ejerlejlighedslovens § 17. Ved videreopdeling af en bygning, der er udlagt efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt. skal det derfor dokumenteres, at betingelserne for opdeling er opfyldt, og der skal foreligge den dokumentation, der fremgår af registreringsbekendtgørelsens § 6.

3.1.1 Bindinger ved videreopdeling og videreopdelingsforbud

Visse af ejerlejlighedslovens bestemmelser om opdeling i ejerlejligheder indeholder bindinger, der gør, at ejerlejlighederne ikke frit kan videreopdeles. Hvis en ejerlejlighed ønskes videreopdelt, er det derfor vigtigt at undersøge, om ejendommen/bygningen er opdelt efter en af følgende bestemmelser:

Nyopdeling sket den 1. juli 2020 eller senere

Hjemmel nyopdeling	Opdeling	Bindinger ved videreopdeling
§ 12, 4. pkt.	Bygningen er udlagt som én ejerlejlighed.	Videreopdeling af bygningen kan ske, hvis bygningen kan opdeles efter en af ejerlejlighedslovens øvrige bestemmelser (dog ikke § 13).*
§ 16, stk. 3 (bygninger med beboelseslejligheder og erhverv)	Alle beboelseslejlighederne udgør efter opdelingen én ejerlejlighed.	Ejerlejligheden med beboelseslejligheder kan ikke videreopdeles.
§ 19, stk. 1 (blandede beboelse- og erhvervsejendomme)		§ 19, stk. 4, begrænser muligheden for videreopdeling, idet videreopdeling, hvor der indrettes nye beboelseslejligheder i ledige erhvervslokaler, kun må ske, hvis erhvervslokalerne ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejers side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.
§ 20, stk. 1 (tagboliger)	De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen	Ejerlejligheden med de eksisterende boliger pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopde-

	pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Geodatastyrelsen administrerer bestemmelsen sådan, at "lokaler til andet end beboelse" bortfortolkes (se nærmere under afsnit 2.10.7).	les. Bygninger, der er opdelt efter § 20, stk. 1, kan dog opdeles, hvis bygningen er omfattet af § 15 eller § 17. Hvis ejerlejligheden i den eksisterende bygning indeholder både boliger og lokaler til andet end beboelse, kan lokaler til andet end beboelse udlægges i nye ejerlejligheder ved videreopdeling efter § 13.
§ 20, stk. 2 (tagboliger som almene boliger)	Boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Geodatastyrelsen administrerer bestemmelsen sådan, at "lokaler til andet end beboelse" bortfortolkes (se nærmere under afsnit 2.10.7).	Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles. Hvis ejerlejligheden i den eksisterende bygning indeholder både boliger og lokaler til andet end beboelse, kan lokaler til andet end beboelse udlægges i nye ejerlejligheder ved videreopdeling efter § 13.
§ 23, stk. 4 eller stk. 6 (ejendom tilhørende almen boligorganisation – tagboliger til privat udlejning eller privat andelsboligforening)	Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne/andelshaverne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed.	Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne/andelshaverne kan ikke videreopdeles

* Passussen *"[..] medmindre den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser*" i ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt., forstås i relation til videreopdeling sådan, at en bygning, der er udlagt som en ejerlejlighed, men som på opdelingstidspunktet kunne have været opdelt efter en af lovens øvrige bestemmelser om opdeling på bygningsniveau senere vil kunne videreopdeles ved at henvise til den opdelingshjemmel, der kunne have været anvendt på tidspunktet for nyopdeling. Men ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt., giver endvidere mulighed for, at bygningen som en ejerlejlighed også kan videreopdeles, hvis der senere opstår en situation, hvor bygningen bliver omfattet af en af lovens øvrige bestemmelser om opdeling. Dermed kan der ske opdeling af bygningen, hvis der benyttes en af tagboligreglerne i ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1 eller stk. 2.

Nyopdeling efter den 1. januar 2010 og før den 1. juli 2020

Hjemmel nyopdeling	Opdeling	Bindinger ved videreopdeling
§ 10, stk. 2 (tagboliger)	De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed.	Ejerlejligheden med de eksisterende boliger kan ikke videreopdeles. Bygninger, der er opdelt efter § 10, stk. 2, kan dog opdeles, hvis bygningen er omfattet af § 10, stk. 1, nr. 2 eller 3. Hvis ejerlejligheden i den eksisterende bygning indeholder både boliger og lokaler til andet end beboelse, kan lokaler til andet end beboelse udlægges i nye ejerlejligheder ved videreopdeling efter § 13.
§ 10, stk. 3 (tagboliger som almene boliger)	Boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed.	Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles. Hvis ejerlejligheden i den eksisterende bygning indeholder både boliger og lokaler til andet end beboelse, kan lokaler til andet end beboelse udlægges i nye ejerlejligheder ved videreopdeling efter § 13.
§ 10, stk. 7 eller stk. 9	Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for le-	Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige

(ejendom tilhørende almen boligorganisation – tagboliger til privat udlejning eller privat andelsboligforening)	jerne/andelshaverne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed.	fællesfaciliteter til brug for lejerne/andelshaverne kan ikke videreopdeles.
§ 10 a, stk. 1 (blandede beboelse- og erhvervsejendomme)		Muligheden for videreopdeling begrænses, idet videreopdeling, hvor der indrettes nye beboelseslejligheder i ledige erhvervslokaler, kun må ske, hvis erhvervslokalerne ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejers side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse. Se skemaet ovenfor om § 19, stk. 4.

Nyopdeling efter den 1. juli 2004 og før den 1. januar 2010

Hjemmel nyopdeling	**Opdeling**	**Bindinger ved videreopdeling**
§ 10, stk. 2	De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed.	Ejerlejligheden med de eksisterende boliger kan ikke videreopdeles. Bygninger, der er opdelt efter § 10, stk. 2, kan dog opdeles, hvis bygningen er omfattet af § 10, stk. 1, nr. 2 eller 3. Hvis ejerlejligheden i den eksisterende bygning indeholder både boliger og lokaler til andet end beboelse, kan lokaler til andet end beboelse udlægges i nye ejerlejligheder ved videreopdeling efter § 13.
§ 10, stk. 3	Boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed.	Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles. Hvis ejerlejligheden i den eksisterende bygning indeholder både boliger og lokaler til andet end beboelse, kan lokaler til andet end beboelse udlægges i nye ejerlejligheder ved videreopdeling efter § 13.
§ 10 a, stk. 1 (blandede beboelse- og erhvervsejendomme)		Muligheden for videreopdeling begrænses, idet videreopdeling, hvor der indrettes nye beboelseslejligheder i ledige erhvervslokaler, kun må ske, hvis erhvervslokalerne ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejers side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse. Se skemaet ovenfor om § 19, stk. 4.

Nyopdeling før den 1. juli 2004

Ejerlejligheder i ejendomme og bygninger opdelt før den 1. juli 2004 kan videreopdeles efter § 13.

Ejerlejlighedsloven er ikke til hinder for, at der sker sammenlægning af eller arealoverførsel mellem to ejerlejligheder, selv om den ene ejerlejlighed er omfattet af et videreopdelingsforbud. Sammenlægning og arealoverførsel er nærmere beskrevet i afsnit 4.3.

3.1.2 Videreopdeling af en ejerlejlighed, der tidligere var ejet af en andelsboligforening

Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, kan ikke opdeles, medmindre det fremgår særskilt af ejerlejlighedsloven. Det følger af ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2, og stk. 2.

Dette opdelingsforbud omfatter ifølge retspraksis også videreopdeling. Vestre Landsret (V.L.K. 3. november 2006 i kære 13. afd. B-2044-06, B2138-06 og B-2139-06 – TBB2007.264) har således udtalt, at "*ejendomme*" i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2, også kan være en ejerlejlighed, og at "*opdeles*" også omfatter videreopdeling.

Hvis en ejendom/ejerlejlighed tidligere har været ejet af en privat andelsboligforening, og ejendommen/ejerlejligheden er solgt til en ejer, der er bundet af en forkøbsret for de oprindelige andelshavere, vil dette ikke uden videre afskære muligheden for at opdele ejendommen i ejerlejligheder. Geodatastyrelsen vil dog bede om at få vilkårene for udnyttelse af forkøbsretten forelagt med henblik på at vurdere, om der foreligger omgåelse af ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2. Opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 2, er nærmere beskrevet i afsnit 2.11.2.

3.2 Videreopdeling fra fællesareal

Dannes der nye ejerlejligheder på en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, ved videreopdeling fra fællesareal/-ejendom, er situationen ikke omfattet af ejerlejlighedslovens § 13, da denne bestemmelse kun vedrører videreopdeling af ejerlejligheder.

Ved videreopdeling fra fællesareal forstås dannelse af nye ejerlejligheder på en ejendom ved enten konvertering af eksisterende fælleslokaler til en eller flere nye ejerlejligheder, eller ved indretning af en eller flere nye ejerlejligheder i nybyggeri/tilbygning. En sådan dannelse af nye ejerlejligheder er ikke reguleret i ejerlejlighedsloven, men anses ikke for at være i strid med loven.

Ved udarbejdelse af sagen i Ejendomsregistreringsportalen forlanges angivelse af hjemmel. Ved videreopdeling fra fællesareal vælges "anden hjemmel" og i kommentarfeltet skrives "hjemmel ikke påkrævet" eller der sættes blot et tegn, såsom "-" eller et punktum.

Hvis der i en sag om videreopdeling fra fællesareal er henvist til ejerlejlighedslovens § 13, bliver sagen hjemsendt med henblik på at få fjernet hjemmelsangivelsen. Baggrunden for denne praksis er, at den hjemmel, der angives i Ejendomsregistreringsportalen, kommer til at stå på registreringsmeddelelsen, hvilket ikke er retvisende. En forkert angivelse af § 13 som hjemmel medfører en risiko for, at Tinglysningsretten ved sin rettighedsprøvelse i tinglysningssløjfen overser, at videreopdeling fra fællesareal kan påvirke pantet i de eksisterende ejerlejligheder på ejendommen.

Kravene til dokumentation følger af registreringsbekendtgørelsens § 8 (dannelse af nye ejerlejligheder på en ejendom opdelt i ejerlejligheder, der ikke opstår ved videreopdeling) og ikke af bekendtgørelsens § 6 (videreopdeling af ejerlejligheder).

Kapitel 4 – Andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling

Ejerlejligheder i en opdelt ejendom kan ændres på anden måde end ved videreopdeling. Det kan være ændringer i form af

- arealoverførsel mellem ejerlejlighed og fællesareal
- tilførsel af areal til en ejerlejlighed eller reducering af ejerlejlighedsarealet
- arealoverførsel mellem ejerlejligheder
- sammenlægning af ejerlejligheder
- nedlæggelse af en eller flere ejerlejligheder
- oprettelse af ny(e) ejerlejligheder fra fællesareal ved indretning af tagboliger i eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager
- ændring af fordelingstal for ejerlejligheder

Ved anmodning om registrering af sådanne ændringer skal der foreligge den dokumentation, der er angivet i § 7 i registreringsbekendtgørelsen.

Der skal blandt andet foreligge en fortegnelse over ejerlejlighederne efter den ønskede forandring. Fortegnelsen skal omfatte de ejerlejligheder i ejendommen, hvor en eller flere af de angivelser, der er nævnt i § 4, stk. 2, nr. 3-8, ændres. Hvis ændringen kun medfører ændringer for nogle af ejerlejlighederne i ejendommen, skal fortegnelsen kun indeholde disse ejerlejligheder. Hvis ændringen derimod medfører, at der ændres på de angivne forhold for alle ejerlejligheder, skal fortegnelsen omfatte alle ejerlejligheder i ejendommen. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis fordelingstallene for alle ejerlejligheder ændres.

Ifølge registreringsbekendtgørelsens § 7, stk. 1, nr. 4, skal der også foreligge dokumentation, der sandsynliggør, at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder i den opdelte ejendom, er berettiget til at registrere ændringen. Kravene til denne dokumentation og Geodatastyrelsens prøvelse af ejerforeningsbeslutninger er nærmere beskrevet i kapitel 6.

4.1 Arealoverførsel mellem ejerlejlighed og fællesareal

Hvis der overføres eksisterende fælleslokaler/-rum til en ejerlejlighed, er der tale om en arealoverførsel.

Arealoverførsel mellem en ejerlejlighed og fællesareal er omfattet af sagsoperationerne ”arealoverførsel til ejerlejlighed” eller ”arealoverførsel fra en eller flere ejerlejligheder til indvendigt fællesareal”, jfr. § 13, stk. 3 og 4 i registerringsbekendtgørelsen. Ved valg af sagsoperation er det vigtigt at være opmærksom på, at der er forskel på Tinglysningsrettens prøvelse afhængig af, om det er eksisterende bygningsareal, der overføres, eller om arealerne ændres på grund af tilbygning eller fjernelse af bygningsdele. Tilførsel af og reducer areal er nærmere beskrevet i afsnit 4.2.

Når sagen sendes til registrering hos Geodatastyrelsen, skal der foreligge dokumentation, der sandsynliggør, at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder i den opdelte ejendom, er berettiget til at få registreret ændringen, jf. 7, stk. 1, nr. 4, i registreringsbekendtgørelsen. I en sag om arealoverførsel af fællesareal til en eller flere ejerlejligheder, skal der være dokumentation for, at beslutningen om overførsel af fællesareal og en eventuel forholdsmæssig ændring af fordelingstallet er truffet med det fornødne flertal af ejerlejlighedsejerne, og at ejerne af de modtagende ejerlejligheder også tiltræder, at arealet tilføres ejerlejligheden.

Dette dokumenteres som oftest ved at indsende referat af en generalforsamlingsbeslutning om overførsel af fællesareal og evt. ændring af fordelingstal, dokumentation for at dem der skriver under for ejerforeningen har tegningsret (vedtægter og referat af seneste generalforsamling, hvor bestyrelsen konstituerede sig)

samt underskrift fra ejerne af de modtagende ejerlejligheder. Bekendtgørelsen indeholder dog ikke regler om formkrav til dokumentationen.

Hvad der er anført om arealoverførsel fra fællesareal til en ejerlejlighed gælder tilsvarende, hvis der overføres areal fra en ejerlejlighed til fællesareal. Pant skal dog kun relakseres fra det afgivne areal fra ejerlejligheden.

4.2 Tilførsel af areal og reducer areal

Der kan tilføres areal til en ejerlejlighed ved tilbygning eller ved udvidelse af arealet inden for den eksisterende afgrænsning (indskudt gulvareal). Modsat kan arealet også reduceres ved fjernelse af bygningsdele eller indskudt gulvareal. Når sagen sendes til registrering hos Geodatastyrelsen, skal der foreligge dokumentation, der sandsynliggør, at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder i den opdelte ejendom, er berettiget til at få registreret ændringen, jf. § 7, stk. 1, nr. 4, i registreringsbekendtgørelsen.

En uudnyttet byggeret betragtes af Geodatastyrelsen som et formuegode, der tilkommer ejerlejlighedsejerne i fællesskab, hvor udnyttelse af en restbyggeret som klart udgangspunkt kræver tilslutning fra ejerlejlighedsejerne efter normalvedtægtens § 4, stk. 2. Normalvedtægten kan dog være fraveget ved en særvedtægt eller ved en deklaration, og det er sædvanligt i projekter om etapevis opførelse af byggeri, at byggeretten ved deklaration er overført til en fysisk person eller juridisk person eller den til enhver tid værende ejer af en bestemt ejerlejlighed. Hvis en del af byggeretten i en deklaration tilhører en bestemt person, og deklarationen med tekst og evt. tegningsbilag har beskrevet, hvordan byggeretten må udnyttes, så er der ikke tale om fællesejendom. I så fald kræver udnyttelse af byggeretten ikke, at det vedtages af generalforsamlingen. Kravene til dokumentation for og Geodatastyrelsens prøvelse af ejerforeningsbeslutninger er nærmere beskrevet i kapitel 6.

Tilførsel og reducering af areal er i Ejendomsregistreringsportalen omfattet af sagsoperationerne ”tilfør areal til ejerlejlighed” og ”reduktion af ejerlejlighedsareal ved fjernelse af bygningsdele”, jf. registreringsbekendtgørelsens § 21, stk. 1, nr. 5 og 6. Det præciseres i bekendtgørelsens § 21, stk. 2, at tilførsel af areal omfatter udvidelse af en ejerlejligheds areal ved tilbygning eller ved et indskudt gulvareal over eksisterende gulv. Ved valg af sagsoperation er det vigtigt at være opmærksom på, at der er forskel på Tinglysningsrettens prøvelse afhængig af, om det er eksisterende bygningsareal, der overføres, eller om arealerne ændres på grund af tilbygning eller fjernelse af bygningsdele. Arealoverførsel mellem ejerlejlighed og fællesareal er nærmere beskrevet i afsnit 4.1.

4.3 Arealoverførsel mellem ejerlejligheder og sammenlægning af ejerlejligheder

Det ligger inden for ejernes dispositionsret at aftale en arealoverførsel mellem ejerlejligheder, eller at sammenlægge to eller flere ejerlejligheder. I sådanne situationer rådes der alene over særejendom, og dispositionerne kan derfor aftales mellem de berørte ejere og ske uden ejerforeningens godkendelse.

Det er muligt at sammenlægge to ejerlejligheder eller overføre areal fra den ene ejerlejlighed til den anden, selv om den ene ejerlejlighed er omfattet af et videreopdelingsforbud. Sammenlægning og arealoverførsel behandles som en ændring, og ejerlejlighedsloven indeholder ikke begrænsninger i adgangen til at foretage sådanne ændringer af ejerlejligheder. En ændring defineres i ejerlejlighedslovens § 2, nr. 7, som anden ændring af en ejerlejligheds registrering end en videreopdeling.

Hvis en eller flere beboelseslejligheder overføres fra en ejerlejlighed, der er omfattet af et videreopdelingsforbud, til en ejerlejlighed, der ikke er låst af et videreopdelingsforbud, er loven i princippet ikke til hinder for, at de beboelseslejligheder, der er overført ved videreopdeling udlægges som selvstændige ejerlejlighe-

der. Da formålet med videreopdelingsforbuddet i eksempelvis ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt. og § 16, stk. 3, er at sikre, at antallet af ældre udlejningsboliger består og ikke kan omsættes individuelt som ejerlejligheder, vil omgåelsesbetragtninger og en formålsfortolkning efter omstændighederne kunne føre til, at Geodatastyrelsen vil nægte at registrere en efterfølgende videreopdeling af den ejerlejlighed, der har fået tilført en eller flere beboelseslejligheder. Det samme gør sig gældende, hvis videreopdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1 og 2, og § 23, stk. 4 og 6, omgås ved en mellemliggende arealoverførsel eller sammenlægning.

Geodatastyrelsen vil efter en konkret vurdering kunne afvise at registrere en videreopdeling, hvis der er tale om omgåelse af videreopdelingsforbuddet. Det kan være tilfældet, hvis det kan lægges til grund, at den forudgående ændring af ejerlejligheden havde til formål at bringe hele eller en del af ejerlejligheden ud af videreopdelingsforbuddet. Afgørelsen vil ske ud fra en helhedsvurdering, hvor en række momenter indgår, herunder navnlig:

- Hvor lang tid, der er gået fra sammenlægningen/arealoverførslen til modtagelse af en anmodning om videreopdeling af den ejerlejlighed, der har fået tilført en eller flere beboelseslejligheder fra en ejerlejlighed, der er omfattet af et videreopdelingsforbud. Hvis der kort tid efter sammenlægningen/arealoverførslen modtages en anmodning om videreopdeling, vil det indikere, at der er tale om omgåelse af videreopdelingsforbuddet.
- Hvordan har ejerlejligheden fungeret efter sammenlægningen/arealoverførslen? Er ejerlejlighederne reelt blevet sammenlagt og er det overførte areal blevet inddraget i ejerlejligheden på en naturlig måde, eller er sammenlægningen/arealoverførslen uden realitet og foretaget med henblik på en efterfølgende videreopdeling.

Ved arealoverførsel mellem ejerlejligheder og sammenlægning af ejerlejligheder, skal der ikke foreligge dokumentation, der sandsynliggør, at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder i den opdelte ejendom, er berettiget til at registrere ændringen, jf. § 7, stk. 4, jf. § 7, stk. 1, nr. 4.

Sammenlægning af ejerlejligheder og arealoverførsel eller nedlæggelse af et særskilt beliggende delareal af en ejerlejlighed, er ikke betinget af, at det fremgår af landinspektørens erklæring efter § 7, stk. 1, nr. 5, at ejerlejlighedens areal er opmålt, når en landinspektør med beskikkelse erklærer, at arealet er opgjort i overensstemmelse med bilag 2, litra B-F. Det følger af registreringsbekendtgørelsens § 7, stk. 5.

4.4 Nedlæggelse af en eller flere ejerlejligheder

En ejerlejlighed kan nedlægges ved enten nedrivning af byggeri eller ved konvertering til fællesejendom. I begge tilfælde skal fordelingstallet justeres for de øvrige ejerlejligheder i ejendommen, da fordelingstallet skal give 1/1.

Hvis der ikke er vedtaget andet, så skal der ske en ensartet reduktion af fordelingstallet for alle de eksisterende ejerlejligheder efter de samme principper som var gældende da fordelingstallet for ejerlejlighederne blev fastsat. En anden ordning vil forrykke indflydelse og økonomisk byrde mellem ejerlejlighedsejerne, hvilket som udgangspunkt kræver vedtagelse fra alle ejerlejlighedsejere.

4.5 Oprettelse af ny(e) ejerlejligheder fra fællesareal ved indretning af tagboliger i eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager

Oprettelse af ny(e) ejerlejligheder fra fællesareal ved indretning af tagboliger i eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager er omfattet af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, der bestemmer, hvordan beslutninger om indretning og efterfølgende salg af tagboliger på fælles ejendom skal træffes. Kravene i ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, er nærmere beskrevet i afsnit 6.2.

Reglen gælder kun, hvis der tilføres tagboliger til en ejendom, der allerede er opdelt i ejerlejligheder. Der kan etableres tagboliger på en ikke opdelt ejendom efter ejerlejlighedslovens § 20. Reglerne herom er beskrevet i afsnit 2.10.7.

Oprettelse af ny(e) ejerlejlighed(er) fra fællesareal i andre tilfælde end ved indretning af tagboliger i eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager er beskrevet i afsnit 3.2 om videreopdeling fra fællesareal.

4.6 Ændring af fordelingstal for ejerlejligheder

Fordelingstallet for ejerlejligheder kan ændres som følge af en af ovennævnte situationer, men der kan også ske en ændring af fordelingstallet, der ikke afspejler en forskydning af arealer mellem ejerlejligheder eller mellem ejerlejlighed og fællesareal.

Ændring af fordelingstallet som følge af en af ovennævnte dispositioner er behandlet i oversigten over Geodatastyrelsens prøvelse af ejerforeningsbeslutninger opdelt på forskellige forandringstyper i afsnit 6.5.

En ændring af fordelingstallet i tilfælde, der ikke afspejler en forskydning af arealer mellem ejerlejligheder eller mellem ejerlejlighed og fællesareal, tilkomst af nye ejerlejligheder eller at ejerlejligheder udgår kræver enten, at der foreligger en dom om ændring af fordelingstallet, eller at ejerlejlighedsejerne enstemmigt vedtager ændringen.

Vedtægtsændringer og beslutninger, hvor retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører, at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver ifølge normalvedtægtens § 7 samme flertal som de vedtægtsændringer, der er omfattet af normalvedtægtens §§ 4 og 6, og tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. De ejerlejlighedsejere, der får en større fordelingsbrøk, må bære en større økonomisk byrde, mens de ejerlejlighedsejere, der får en mindre fordelingsbrøk, vil få en reduceret indflydelse i ejerforeningen. Begge dele må anses for at være en forringelse af retsstillingen, hvorfor reglen i praksis medfører, at der kræves enstemmighed.

Hvis en registreringsanmodning alene angår ændring af fordelingstal, kan fortegnelsen være udarbejdet af andre end en landinspektør med beskikkelse, jf. registreringsbekendtgørelsens § 7, stk. 2, 2. pkt.

Kapitel 5 – Andre ændringer af ejendommen

Den opdelte ejendom kan forandres på andre måder end beskrevet i kapitel 3 og 4. Det kan være ændringer ved

- tilførsel af bygning ved matrikulær sammenlægning eller arealoverførsel
- udskillelse af bygninger fra en opdelt ejendom
- hævd
- opløsning af ejerlejlighedsfællesskabet

5.1 Tilførsel af bygning ved matrikulær sammenlægning eller arealoverførsel

Hvis en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, tilføres en bygning ved matrikulær sammenlægning med en anden samlet fast ejendom eller ved arealoverførsel, skal den tilførte bygning opdeles i ejerlejligheder. Dispositionen er uomtalt i ejerlejlighedsloven, lovbemærkningerne hertil og i litteraturen. Da ejerlejlighedslovens § 12, 1. pkt. bestemmer, at ejendomme skal opdeles i deres helhed, kan der dog ikke være bygninger på den opdelt ejendom, der ikke er opdelt i én eller flere ejerlejligheder. Kravet, om at alle bygninger på ejendommen skal være opdelt, modificeres for bygninger, der har en fællesfunktion for ejerforeningen. Se hertil kapitel 2.3.

Hvis den tilførte bygning er er en beboelsesbygning, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, medfører ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1, at bygningen ikke kan opdeles, medmindre bygningen kan opdeles efter en af de bestemmelser i ejerlejlighedsloven, der giver hjemmel til opdeling af gammel bygningsmasse. En bygning med højst to beboelseslejligheder kan eksempelvis opdeles efter ejerlejlighedslovens § 17. Det er også muligt at udlægge den ældre beboelsesbygning som én ejerlejlighed efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt.

Hvis den tilførte bygning er en anden bygning end en ældre beboelsesbygning, kan opdeling ske efter ejerlejlighedslovens øvrige opdelingsregler, hvis de finder anvendelse på bygningen. En erhvervsbygning vil eksempelvis kunne opdeles efter ejerlejlighedslovens § 18, ligesom en beboelsesbygning, der er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966, kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 14.

Ved opdeling af en hel bygning, der er tilført en opdelt ejendom ved matrikulær sammenlægning eller arealoverførsel, skal der foruden den dokumentation, der er nævnt i registreringsbekendtgørelsens § 8, stk. 1, nr. 1-4, foreligge de erklæringer og dokumenter, der fremgår af bekendtgørelsens bilag 1, som dokumentation for, at betingelserne for opdeling i ejerlejlighedsloven er opfyldt. Da der samtidig sker en matrikulær forandring, skal sagen i Ejendomsregistreringsportalen sendes ind som en kombinationssag.

Når en opdelt ejendom sammenlægges med en samlet fast ejendom, kan landinspektøren vælge, hvilken en af ejendommene, der skal være den fortsættende ejendom. Det kan dog være hensigtsmæssigt, at den opdelte ejendom er den fortsættende ejendom, da det komplicerer ekspeditionen hos Tinglysningsretten samt medfører væsentlige systemmæssige udfordringer hos Geodatastyrelsen, når en ejerlejlighedsejendom sammenlægges med en anden ejendom, og ejerlejlighedsejendommen udgår. Det skyldes, at de registrerede ejerlejligheder i så fald skal overføres fra den udgåede ejerlejlighedsejendom til den ejendom, den sammenlægges med.

5.2 Udskillelse af bygninger fra en opdelt ejendom

En ejerlejlighedsejendom kan spaltes ved matrikulær udstykning eller arealoverførsel, således at en eller flere bygninger efterfølgende får beliggenhed på en anden samlet fast ejendom. Spaltning af en ejerlejlighedsejendom er ikke reguleret af ejerlejlighedsloven, og der skal derfor ikke henvises til en hjemmel heri.

Situationen er omfattet af registreringsbekendtgørelsens § 7 om andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling. Der skal udarbejdes en særskilt ejerlejlighedsfortegnelse for hver opdelt ejendom. Det betyder, at der skal indsendes to ejerlejlighedsfortegnelser i sagen. Det følger af registreringsbekendtgørelsens § 7, stk. 1, nr. 2, der henviser til bekendtgørelsens § 4, stk. 2. Ejerlejlighedskortene skal også tilpasses, jf. § 7, stk. 1, nr. 3 i registreringsbekendtgørelsen.

Ifølge registreringsbekendtgørelsens § 7, stk. 1, nr. 4, skal der ved anmodning om registrering foreligge dokumentation, der sandsynliggør at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder i den opdelte ejendom, er berettiget til at registrere ændringen. En spaltning af en ejerlejlighedsejendom vil som udgangspunkt medføre en ændring af fordelingstallene, der forskyder retsstillingen mellem ejerne af ejerlejlighederne. Beslutningen herom, vil derfor som udgangspunkt kræve tilslutning fra alle ejerne af ejerlejlighederne.

Da der samtidig sker en matrikulær forandring, skal den matrikulære sag i Ejendomsregistreringsportalen sendes ind som en kombinationssag.

Afhængig af hvilke bygninger, der udskilles fra ejerlejlighedsejendommen, kan der efter arealoverførslen eller udstykningen opstå to opdelte ejendomme eller én opdelt ejendom og en samlet fast ejendom.

Eksempel:
En ejerlejlighedsejendom består af to bygninger med to ejerlejligheder i hver. Ejerne ønske at spalte ejerlejlighedsejendommen ved udstykning. Udstykningen medfører, at den ene bygning fraskilles ejerlejlighedsejendommen.

Ejerlejlighedsejendommen kan spaltes, så der efter udstykningen er to opdelte ejendomme med en bygning med to ejerlejligheder på hver.

Hvis den ene bygning på ejerlejlighedsejendommen i stedet er en gammel beboelsesbygning, der ved opdelingen er blevet udlagt efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt., vil der efter udstykningen være en ejerlejlighedsejendom bestående af bygningen med to ejerlejligheder, og en samlet fast ejendom, hvor bygningen, der var udlagt efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt., er beliggende. Efter udstykningen og spaltningen er ejendommen med en gammel beboelsesbygning ikke en opdelt ejendom, men en samlet fast ejendom. Ejerlejligheden i denne bygning nedlægges.

5.3 Hævd

Der kan vindes hævd på en opdelt ejendom efter Danske Lov 5-5-1. Spørgsmål om ejendomshævd kan opstå

- mellem en ejerlejlighed og fællesareal/-lokaler,
- mellem ejerlejligheder

- mellem grunden og den tilgrænsende ejendom

Hvis der er tale om hævd mellem ejerlejligheder, skal ejerne af de pågældende ejerligheder anerkende hævden, for at registrering kan ske.

Registrering af hævd over fællesareal forudsætter, at ejerlejlighedsejerne anerkender hævden, idet alle ejerlejlighedsejere har ejendomsret til arealet, jf. ejerlejlighedslovens § 3, stk. 1. Anerkendelse af hævd ligger uden for bestyrelsens kompetence. Når ikke andet er anført i vedtægterne for ejerforeningen, omfatter bestyrelsens kompetence dispositioner og beslutninger, der vedrører den daglige drift og administration af foreningen og dens ejendom. Alt, hvad der ligger ud over sædvanlig drift og administration, må som udgangspunkt være et generalforsamlingsanliggende.

Anerkendelse af hævd over fællesareal må anses for at være omfattet "andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen", som nævnt i § 4, stk. 2, i normalvedtægt for ejerforeninger. Det betyder, at en beslutning om at anerkende hævd over fællesareal som udgangspunkt kan træffes af generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Dette udgangspunkt fraviges, hvis retsstillingen mellem ejerne forskydes, jf. normalvedtægtens § 7.

En anmodning om registrering af andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling, skal indeholde dokumentation, der sandsynliggør, at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder i den opdelte ejendom, er berettiget til at registrere ændringen, jf. registreringsbekendtgørelsens § 7, stk. 1, nr. 4. Hvis der er tale om hævd over fællesareal, vil et referat fra et generalforsamlingsmøde, hvor det er besluttet med 2/3-flertal at anerkende hævden være tilstrækkelig dokumentation, forudsat der ikke er fastsat andre bestemmelser i en særvedtægt for ejerforeningen eller beslutningen måtte kræve vedtagelse efter normalvedtægtens § 7. En anerkendelse af hævd underskrevet af samtlige ejerlejlighedsejere vil også være tilstrækkelig dokumentation i forhold til Geodatastyrelsens registrering af sagen.

Hvis ejerlejlighedsejerne ikke anerkender, at der er vundet ejendomshævd over grunden, må skellet afsættes af en landinspektør ved en skelforretning efter reglerne i udstykningsloven §§ 35-41 – i Københavns Kommune må skellets beliggenhed fastslås ved dom over de ejerlejlighedsejere, der har modsat sig hævden.

5.4 Opløsning af ejerlejlighedsfællesskabet

Opløsning af ejerlejlighedsfællesskabet er ikke reguleret af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten. Det antages, at opløsning af ejerforeningsfællesskabet kræver enighed fra alle ejerne.

Sagstypen "Nedlæggelse af ejerlejlighedsfællesskab" skal vælges i Ejendomsregistreringsportalen, og der skal vedlægges oplysninger om

- hovedejendommens BFE-nummer, matr.nr., ejerlav og beliggenhedsadressen
- de berørte ejerlejligheders BFE-nummer, ejerlejlighedsnummer og beliggenhedsadresse

Dokumentationskravet ved opløsning af ejerlejlighedsfællesskaber er beskrevet i registreringsbekendtgørelsens § 7, stk. 6.

Hvis bygningerne på en opdelt ejendom fjernes enten ved nedrivning eller brand, medfører det ikke et krav om, at ejerlejlighedsfællesskabet skal opløses. Rettighederne for ejerlejlighedsejerne består stadig i overensstemmelse med deres fordelingstal (medmindre andet følger af særvedtægter eller deklarationer).

Genopførelse af bygninger, der herefter opdeles i de oprindelige ejerlejligheder, anser Geodatastyrelsen for udtryk for, at byggeretten og rettighederne i øvrigt mellem medlemmerne af ejerforeningen fordeles i overensstemmelse med fordelingstallet (hvis ikke andet følger af særvedtægter, deklarationer eller en vedtagelse på generalforsamlingen).

Når ejerforeningsfællesskabet er opløst, vil der ikke længere være tale om en opdelt ejendom, men en almindelig samlet fast ejendom.

Kapitel 6 - Dispositioner, der kræver tilslutning fra de øvrige ejere af ejerlejligheder

Når en ejendom er opdelt, kræver en række efterfølgende ændringer tilslutning fra de øvrige ejere af ejerlejligheder. Ved anmodning om registrering skal der derfor foreligge dokumentation, der sandsynliggør, at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder i den opdelte ejendom, er berettiget til at registrere ændringen. Det gælder ved anmodning om

- registrering af andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling, jf. registreringsbekendtgørelsens § 7, stk. 1, nr. 4, og
- registrering af nye ejerlejligheder på en ejendom opdelt i ejerlejligheder, som ikke opstår ved videreopdeling af en ejerlejlighed, jf. registreringsbekendtgørelsens § 8, stk. 1, nr. 4

6.1 Hvornår er det sandsynliggjort, at ejeren er berettiget til at få registreret ændringen?

Geodatastyrelsen foretager en prøvelse af, om ejeren i forhold til de øvrige ejerlejlighedsejere er berettiget til at få dispositionen registreret i henhold til normalvedtægten, tinglyste særvedtægter og almindelige foreningsretlige principper. Kriteriet "*sandsynliggjort*" indebærer som udgangspunkt, at Geodatastyrelsen er tilbageholdende med at afvise en registrering, hvis det beror på et skøn, om en beslutning kræver simpelt flertal, kvalificeret flertal eller enstemmighed.

Der kan indsendes dokumentation i form af en generalforsamlingsbeslutning (referat), hvor den pågældende disposition er besluttet med det fornødne flertal. Der skal også indsendes dokumentation for, at dem, der skriver under for ejerforeningen, har tegningsret (vedtægter og referat af den seneste generalforsamling, hvor bestyrelsen konstituerer sig). Hvis der er en gældende særvedtægt, skal den også vedlægges.

Referater fra en ejerforenings generalforsamling skal være underskrevet af de rette personer. Medmindre andet følger af en særvedtægt for ejerforeningen, skal referatet underskrives af både dirigenten og formanden for bestyrelsen. Det følger af § 13, stk. 2, i den gældende normalvedtægt for ejerforeninger og § 7, stk. 2, i den tidligere normalvedtægt.

Geodatastyrelsen kan konkret vurdere, at det er sandsynliggjort, at ejeren er berettiget til at få registreret en disposition, selv om den sædvanlige dokumentation ikke foreligger i fuldstændigt omfang. Ved denne vurdering kan tidsfaktoren tillægges vægt, så dispositioner, der er foretaget for mange år siden, *åbenlyst* for alle, og hvor de øvrige ejere har haft lejlighed til at anfægte dispositionen efter en konkret vurdering kan registreres. Har dispositionen ikke tidligere været anfægtet, kan det rubricere som stiltiende samtykke eller passivitet fra de øvrige ejerlejlighedsejere, der medfører, at det er usandsynligt, at de øvrige ejere i dag mange år efter vil kunne få dom for, at fx inddragelse af en del af et tidligere uudnyttet loftsareal under en af de øverste ejerlejligheder er ugyldig, og at der skal ske fysisk lovliggørelse. Samtidigt er der et hensyn at tage til dem, som igennem lang til har indrettet sig i tillid til at dispositionen.

Det er muligt at reparere på utilstrækkelig dokumentation. Ejerforeningen kan således på en generalforsamling på ny beslutte at godkende en disposition eller beslutte at bekræfte en tidligere beslutning.

Hvis der indsendes dokumentation for, at alle ejere af ejerlejligheder i ejendomme har skrevet under på, at de tilslutter sig den ønskede ændring, kan sagen som udgangspunkt registreres, selv om der ikke foreligger en generalforsamlingsbeslutning. Underskrift fra alle ejere er derfor et alternativ til en generalforsamlingsbeslutning. Det er dog ikke tilstrækkeligt, at 2/3 af ejerne har skrevet under. Det gælder, selv om der er tale om en beslutning, der ifølge normalvedtægten kan træffes af generalforsamlingen med tilslutning fra 2/3 af ejerne. Hvis ikke alle ejere skriver under, skal der derfor foreligge en generalforsamlingsbeslutning med det

fornødne flertal. Det skyldes, at et af formålene med afholdelse af generalforsamlingen er, at ønskede dispositioner kan drøftes, inden der træffes beslutning herom. Dette er særligt vigtigt, hvis ikke alle ejere af ejerlejligheder i ejendomme er enige.

Tinglyste deklarationer kan også efter omstændighederne udgøre tilstrækkelig dokumentation. Det kan eksempelvis være aftalt, at den oprindelige ejer har ret til at danne ny(e) ejerlejlighed(er) fra fællesejendom. Hvis en sådan ret er tinglyst, og der ved indsendelsen til Geodatastyrelsen henvises hertil, vil det være tilstrækkelig dokumentation for, at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder i den opdelte ejendom, er berettiget til at få registreret de nye ejerlejligheder.

6.2 Etablering af tagboliger – ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7

Beslutninger om indretning og efterfølgende salg af tagboliger på fællesejendom ved indretning af eksisterende tagetager eller påbygning af yderligere etager er som de eneste reguleret i ejerlejlighedsloven. Det fremgår af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, at sådanne beslutninger træffes på generalforsamlingen med tilslutning fra mindst to tredjedele af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det krævede flertal blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med to tredjedele af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

Ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, viderefører stemmereglen i den tidligere ejerlejlighedslovs § 7a om beslutninger om tagboliger. Ifølge lovbemærkningerne til bestemmelsen indebærer en beslutning efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, som en naturlig følge en ændring af fordelingstallene i ejerforeningen. Da spørgsmålet om beslutninger om indretning af tagboliger er reguleret i ejerlejlighedsloven, kan disse regler ikke fraviges ved aftale. Ved beslutninger, der er omfattet af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, er det derfor de regler, der fremgår af bestemmelsen, der gælder, uanset om der er en tinglyst særvedtægt for ejerforeningen.

Bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, omfatter kun oprettelse af ny(e) ejerlejlighed(er) fra fællesareal ved indretning af tagboliger i eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Ved andre forandringer findes stemmereglerne i normalvedtægten (eller eventuel særvedtægt).

6.3 Normalvedtægten

Boligministeren har med hjemmel i ejerlejlighedslovens § 5, stk. 1, fastsat en normalvedtægt, der indeholder nærmere bestemmelser om ejerforeningens forhold og varetagelsen af ejernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. I normalvedtægten er der blandt andet fastsat nærmere regler om generalforsamlingen, bestyrelsen, afstemningsregler og flertalskrav til forskellige beslutninger.

Normalvedtægtens bestemmelser gælder, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning herom. En fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være beskyttet mod ekstinktion, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2 og 3. Når der skal træffes beslutninger i ejerforeningen er det således vigtigt at være opmærksom på, om der er en tinglyst særvedtægt, eller om det er reglerne i normalvedtægten, der er gældende.

Normalvedtægtens § 4, stk. 2, bestemmer, at generalforsamlingens beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen skal træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter blandt andet beslutninger om salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen.

Hvis der er tale om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser forøges, træffes beslutningen med 9/10-flertal, jf. normalvedtægtens § 6. Det er vigtigt at være opmærksom på, at hvis retsstillingen forskydes mellem ejerne, kræver det samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes, jf. normalvedtægtens § 7.

Den gældende normalvedtægt (bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020) trådte i kraft den 1. januar 2021. Indtil den 1. januar 2022 fandt den tidligere normalvedtægt anvendelse for ejerforeninger stiftet inden den 1. januar 2021. Reglerne i normalvedtægten beskrives nærmere i Social- og Boligministeriets vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger.

For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i samme lov eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller påbygning af yderligere etager efter § 20, stk. 2, eller § 23, stk. 3, er der udarbejdet en særlig normalvedtægt (bekendtgørelse nr. 1739 af 29. november 2020). Denne særvedtægt er ikke nærmere omtalt i denne vejledning. Der henvises til Social- og Boligministeriets vejledning herom.

6.4 Tinglyst særvedtægt

Hvis der findes tinglyste særvedtægter, skal generalforsamlingens beslutninger træffes i overensstemmelse med reglerne heri.

En særvedtægt, der ikke er tinglyst, kan efter omstændighederne også tilsidesætte normalvedtægten. Hvis det fremgår, at der ikke siden vedtagelsen af særvedtægten er ændret adkomst i tingbogen for nogle ejerlejligheder, tinglyst modstridende aftaler eller tinglyst kreditorforfølgning, vil Geodatastyrelsen efter en konkret vurdering acceptere beslutninger, der er truffet efter reglerne i særvedtægten, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3, forudsætningsvis. Hvis der er ændret adkomst på ejerlejligheder siden vedtagelsen af en fravigelse af normalvedtægten, vil Geodatastyrelsen ved sin vurdering se på, 1) om vedtagelsen også ville imødekomme kravene til vedtagelse efter normalvedtægten, 2) om der foreligger dokumentation for, at fravigelsen af normalvedtægten var den nye ejer bekendt, inden vedkommende fik tinglyst sit skøde (fx som et bilag til købsaftalen), og 3) om der foreligger dokumentation for, hvordan nye ejere af ejerlejligheder individuelt har forholdt til sig til det spørgsmål, der er truffet beslutning om.

Hvis særvedtægten har en bestemmelse om, at ændring af fordelingstal kræver enstemmighed, finder denne bestemmelse anvendelse. Højesteren har i dom af 12. februar 2021 fastslået, at særvedtægtens bestemmelse om, at ændring af fordelingstal kræver enstemmighed, også gælder ved ændring af fordelingstal som følge af overførsel af fællesareal (loftsareal) til en ejerlejlighed (Højesterets dom af 12. februar 2021).

6.5 Geodatastyrelsens prøvelse af ejerforeningsbeslutninger

Skemaet nedenfor viser Geodatastyrelsens prøvelse af ejerforeningsbeslutninger opdelt på forskellige forandringstyper:

	Forandring	Sagsbehandling	Bemærkninger
A	Oprettelse af ny(e) ejerlejlighed(er) fra fællesareal ved indretning af tagboliger i eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager	Foreligger der en beslutning med tilslutning fra en kvalificeret majoritet (*), jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7	Det er en betingelse, at der sker en ensartet reduktion af fordelingstallet for eksisterende ejerlejligheder, og at den/de nye ejerlejlighed(er) bliver tildelt et fordelingstal efter samme princip som de eksisterende ejerlejligheder (**).

B	Arealoverførsel fra fællesareal til ejerlejlighed	1) Er der tinglyste særvedtægter? Findes i den tinglyste vedtægt en relevant stemmeregel eller anden regel, der regulerer forholdet? Hvis ja, foreligger der en beslutning, der iagttager vedtægten? Vær OBS på, om der er en regel om enstemmighed ved ændring af fordelingstal. 2) Hvis der ikke er tinglyst en særvedtægt, så kontrolleres det, at der foreligger en generalforsamlingsbeslutning vedtaget med kvalificeret majoritet jf. normalvedtægten § 4, stk. 2. I sagsbehandlingen kontrollerer Geodatastyrelsen, at den sammenlagte fordelingsbrøk bliver 1/1. OBS på, at normalvedtægtens § 6, finder anvendelse, hvis der er tale om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele. 3) Foreligger der ikke en vedtagelse 1) i overensstemmelse med en tinglyst særvedtægt eller 2) med kvalificeret majoritet, så høres landinspektøren om baggrunden herfor. Dispositionen kan være i overensstemmelse med en tinglyst ret. Geodatastyrelsen kontrollerer ikke, om der måtte være tinglyst andre rettigheder (end en tinglyst særvedtægt), der hindrer dispositionen. Dette prøves af Tinglysningsretten i tinglysningssløjfen.	Fordelingstallet fastholdes uændret medmindre generalforsamlingen med kvalificeret majoritet har besluttet at justere fordelingstallet forholdsmæssigt jf. normalvedtægten § 4, stk. 2, nr. 2.(***).
C	Oprettelse af ny(e) ejerlejlighed(er) fra fællesareal (andre tilfælde end angivet i pkt. A)		Ny ejerlejlighed dannes ved konvertering af eksisterende fælleslokaler (fx i loft/kælder) til særejendom eller ved ny-/tilbygning. En justering af fordelingstallet er nødvendig (***).
D	Nedlæggelse af en eller flere eksisterende ejerlejligheder		Nedrivning af byggeri eller konvertering af fra ejerlejlighed til fællesejendom. En justering af fordelingstallet er nødvendig (**).
E	Arealoverførsel fra ejerlejlighed til fællesareal (delvis nedlæggelse af ejerlejlighed)		Modifikation: Arealoverførslen består i, at et ejerlejlighedsareal nedlægges, hvor ejerforeningen ikke modtager lokaler/bygninger, der skal vedligeholdes/nedrives. I så fald kræves ingen ejerforeningsbeslutning. Fordelingstallet fastholdes uændret medmindre generalforsamlingen med kvalificeret majoritet har besluttet at justere fordelingstallet forholdsmæssigt jf. princippet i normalvedtægten § 4, stk. 2, nr. 2.(***)
F	Ændring af fordelingstallet for ejerlejligheder, der ikke afspejler en forholdsmæssig justering i forbindelse med en forandring omfattet af pkt. A-C, E eller F	1) Foreligger der en dom, så ændres fordelingstallet i overensstemmelse med dommen. 2) En særvedtægt indeholder tydelig hjemmel til ændring af fordelingstallet uden enstemmighed. 3) Enstemmighed i andre tilfælde, jf. normalvedtægtens § 7.	
G	Meget betydeligt salg af fællesareal/fællesejendom (salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele)	Krav om tilslutning fra 9/10 efter fordelingstal og antal, jf. normalvedtægtens § 6. Der kan foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det, jf. normalvedtægtens § 7, 2. pkt. Foreligger ikke en tilslutning efter normalvedtægten § 6 eller en tinglyst særvedtægt, så høres landinspektøren om baggrunden herfor. Dispositionen	Fx tilfælde, hvor betydelig byggeret ønskes overført fra fælles ejendomsret til en ejerlejlighed (hundehus/anden ejerlejlighed ifm. etapeopdeling), og særvedtægter ikke har sikret, at byggeretten er placeret i en bestemt ejerlejlighed. Kan også være tilfældet, hvor et stort loftsareal i sin helhed afhændes til ejerne af en eller flere underliggende ejerlejlighed(er) mhp. udvidelse heraf.

		kan være i overensstemmelse med en tinglyst ret.	
H	Videreopdeling af ejerlejligheder	Ingen, medmindre særvedtægt bestemmer andet.	Med mindre andet følger af en særvedtægt, kan videreopdeling af ejerlejligheder registreres uden inddragelse af de øvrige ejere af ejerlejligheder. Videreopdeling anses for at ligge inden for ejerlejlighedsejers dispositionsret.
I	Sammenlægning af ejerlejligheder	Ingen	Sammenlægning af ejerlejligheder og arealoverførsel mellem ejerlejligheder anses for at ligge inden for ejerlejlighedsejers dispositionsret.
J	Arealoverførsel mellem ejerlejligheder		

(*) Kvalificeret majoritet (normalvedtægt § 4, stk. 2 og § 5 og ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7):
- 2/3 flertal efter fordelingstal og antal af den samlede stemmevægt i ejerforeningen eller
- 2/3 flertal efter fordelingstal og antal af den repræsenterede stemmevægt og tilsvarende tilslutning opnået på efterfølgende ekstraordinær GF afholdt inden 8 uger.

(**) En beslutning i ejerforeningen om oprettelse af en eller flere nye ejerlejligheder ved indretning af tagboliger eller om hel nedlæggelse af en eller flere ejerlejligheder indebærer implicit en beslutning om ændring af fordelingstallene i ejerforeningen, selv om det ikke udtrykkeligt fremgår af beslutningen.

(***) Er beslutningen truffet mens den gamle normalvedtægt var gældende, anses en beslutning om arealoverførsel fra fællesareal til ejerlejlighed(er) og oprettelse af ny(e) ejerlejlighed(er) fra fællesareal for implicit at indeholde en godkendelse af, at der kan ske en forholdsmæssig regulering af fordelingstallet. Er beslutningen truffet mens den nye normalvedtægt er gældende, skal der foreligge en beslutning om justering af fordelingstallet. Samme princip gælder ved arealoverførsel fra ejerlejlighed til fællesareal (delvis nedlæggelse af ejerlejlighed).

	Gammel normalvedtægt (Bek. 1332 af 14. dec. 2004)	Ny normalvedtægt (Bek. 1738 af 29. nov. 2020)
Ejerforening stiftet før den 1. januar 2021.	Gældende for beslutninger truffet inden den 31. december 2021.	Gældende for beslutninger for beslutninger truffet 1. januar 2022 og senere.
Ejerforening stiftet den 1. januar 2021 eller senere.	ikke relevant	Gældende

Kapitel 7 – Underskrifter

Geodatastyrelsen påser, at de rette personer har underskrevet de erklæringer, der skal foreligge i de enkelte sager. Det er den tinglyste adkomsthaver, der er legitimeret til at udøve en ejers råden over en ejendom. Landinspektøren skal sikre sig, at det er de rette personer, der skriver under. Hvis der sker en ændring i ejerforholdene, inden Geodatastyrelsens registrering af sagen, skal landinspektøren gøre styrelsen opmærksom herpå og indhente de fornødne underskrifter.

Hvis en ejendom eller en ejerlejlighed er blevet overdraget, men adkomsten for erhververen endnu ikke er tinglyst, bør landinspektøren lade begge parter underskrive ejererklæringen. Når overdragelsen fremgår af tingbogen ved, at erhververens skøde er betinget tinglyst, skal begge parter underskrive ejererklæringen. Årsagen hertil er, at på dette tidspunkt er både sælgeren og erhververen i forening de retmæssige ejere, der kan disponere over ejendommen/ejerlejligheden. Det modvirker samtidig, at der senere opstår uklarhed om, hvad der er aftalt.

Hvis en ejererklæring afgives af en person med navne- og adressebeskyttelse, skal der for Geodatastyrelsen foreligge dokumentation for, hvem der har adkomst til ejendommen. Dokumentationen kan være en tingbogsattest med ejeroplysninger, som ejeren med navne- og adressebeskyttelse kan få sendt til sin digitale postkasse ved at rette henvendelse til Tinglysningsretten.

Der kan både være tale om fysiske underskrifter og digitale signaturer. Scannede dokumenter med fysiske underskrifter accepteres, hvis det scannede dokument er et samlet dokument. Hvis der ikke er tale om et samlet dokument, kan der opstå tvivl om, hvorvidt underskriveren vedkender sig indholdet af dokumentet. I så fald vil sagen blive hjemsendt.

Ændres der i indholdet af en ejererklæring efter den er tiltrådt med underskrift fra ejeren, skal erklæringen med det ændrede indhold på ny tiltrædes med ejers underskrift.

Skemaet nedenfor beskriver regler om administrativ praksis i forhold til underskrifter i sager om registrering af ejerlejligheder:

	Dokument	**Regler for underskrift**	**Bemærkninger**
ERPO (Ejendomsregistreringsportalen)	Ejerlejlighedsfortegnelsen	Datering og læsbart navn på landinspektøren. Dokumenterne skal også være forsynet med en digital signatur afgivet af landinspektøren.	Bkg. § 21, stk. 2 og 3
	Ejerlejlighedskort		
	Registreringsanmodning		
	Ejerlejlighedsfortegnelse og registreringsanmodning, hvor det kun er fordelingstal, der ændres	Læsbart navn og digital signatur også fra andre end en landinspektør accepteres.	Bkg. § 13, stk. 3, 2. pkt.
Erklæring landinspektør	Erklæring fra landinspektør om beliggenhed, numre og areal	Datering, læsbart navn på landinspektøren og underskrift fra landinspektøren*	Bkg. § 4, stk. 1, nr. 4 Bkg. § 6, stk. 1, nr. 4 Bkg. § 7, stk. 1, nr. 5 Bkg. § 8, stk. 1, nr. 3
	Erklæring fra landinspektør om, -at opdelingen ikke kan ske ved matrikulær udstykning, -at ejendommen opdeles i sin helhed, og -at ejendommen ikke er en landbrugsejendom.		Bkg. § 4, stk. 1, nr. 5

	Erklæringer fra landinspektør iht. Bilag 1		Bkg. § 4, stk. 1, nr. 7 Bkg. § 6, stk. 1, nr. 5 Bkg. § 8, stk. 2
Erklæring ejer	Erklæring fra ejendommens ejer om, hvorvidt ejendommen inden for de seneste 5 år har tilhørt en privat andelsboligforening. Erklæring fra ejer(ne) iht. Bilag 1	Datering, læsbart navn og fysisk underskrift, evt. kun læsbar fysisk underskrift. ELLER Datering, læsbart navn og underskrift med digital signatur. OBS: Gælder også myndigheder (statslige, regionale og kommunale), når de erklærer sig i deres egenskab af ejendomsejer.	Bkg. § 4, stk. 1, nr. 6 Bkg § 4, stk. 1, nr. 7 Bkg. § 6, stk. 1, nr. 5 Bkg. § 8, stk. 2
Dokumenter fra offentlige myndigheder	Samtykke fra kulturministeren til opdeling af fredet bygning	Udstedende myndighed skal fremgå, datering og a) fysisk underskrift fra sagsbehandler eller b) en gengivelse af sagsbehandlerens fysiske underskrift indsat elektronisk eller med stempel eller c) læsbart navn på sagsbehandler.	Opdeling efter EJL § 15
	Attest fra kommunalbestyrelsen		Opdeling efter EJL § 21, stk. 1 og 2
	Kommunalbestyrelsens godkendelse af ejerlejlighedsopdelingen og de fastsatte fordelingstal		Opdeling efter EJL § 23, stk. 2

* Hvis en anden landinspektør, end den landinspektør, der har signeret registreringsanmodningen, afgiver erklæringer i sagen, så kræves datering, læsbart navn og underskrift fra denne landinspektør.

7.1 Brug af digital signatur

Geodatastyrelsen accepterer underskrifter med digital signatur, hvis der er sikkerhed for, at det er de rette personer, der har skrevet under.

Der skal være sikker identitet mellem det angivne navn og den person, som har underskrevet digitalt. Det tillægges derfor vægt, om signaturen er entydigt knyttet til underskriveren, om signaturen kan identificere underskriveren, og om sikkerheden i underskriftsløsningen er tilstrækkelig.

Geodatastyrelsen accepterer underskriftsløsninger

1. som bruger MitID til at signere med
2. som opfylder kravene til at være en kvalificeret elektronisk signatur ifølge eIDAS-forordningen (Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 910/2014 af 23. juli 2014), og fremgår af eIDAS Trusted List. Der skal for GST foreligge dokumentation for, at de anførte betingelser er opfyldt.

Listen over udbydere af kvalificerede signaturer, der opfylder pkt. 2 ovenfor findes her https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/#/screen/home).

Hvis landinspektøren medsender dokumentation for, at der er signeret med brug af MitID i form af en forsendelseslog, underskriftsbevis eller lignende, accepteres underskriften, hvis der er dokumentation for, at det hører sammen med det dokument, der er skrevet under på.

Når et dokument er digitalt signeret, skal den fil, der er underskrevet, foreligge for Geodatastyrelsen. Geodatastyrelsen accepterer ikke, at dokumentet er printet og herefter scannet, så der foreligger en ny fil. Geodatastyrelsen accepterer heller ikke digitalt signerede dokumenter, hvor der er ændret i originaldokumentet, når det er blevet signeret digitalt. Derudover skal et digitalt signeret dokument fremtræde som underskrevet af den, der er berettiget til at råde over ejendommen, hvilket ikke er opfyldt, hvis navnet på underskriver ved underskriftfeltet kan indsættes som fritekst.

Dokumenter, der er underskrevet digitalt af personer, som har navne- og adressebeskyttelse, kan ikke danne grundlag for registrering uden dokumentation for identiteten på den, der har underskrevet dokumenterne. Det skyldes, at underskriver på dokumentet fremstår som "Person med navne- og adressebeskyttelse" eller med lignende anonym benævnelse, hvorfor Geodatastyrelsen ikke har sikkerhed for, at identiteten på underskriver svarer til identiteten på den, som er berettiget til at råde i den pågældende sag. Det vil derfor være nødvendigt, at landinspektøren indsender supplerende dokumentation for, at dokumentet er signeret digitalt af den rette person.

Den supplerende dokumentation kan eksempelvis være en udskrift fra MitID brugerprofilen, hvor underskrivers personlige ID-nummer og fødselsdato fremgår. Hvis det samme ID-nummer fremgår af den digitale underskrift, og fødselsdatoen kan kobles med en tingbogsattest med oplysninger om ejers navn, vil det være tilstrækkelig dokumentation for, at dokumentet er signeret af den rette person. De personlige oplysninger om MitID profilen kan findes på www.mitID.dk, når der logges på som bruger.

Hvis udbyderen af den pågældende underskriftsløsning har en betryggende løsning, der muliggør identifikation af underskriveren, vil det være tilstrækkelig dokumentation i sagen. Det kan eksempelvis være en valideringsadgang, hvor det via cpr.nr. kan valideres, hvem underskriveren er. Hvis ikke det er muligt, kan dokumentet alternativt underskrives med en fysisk underskrift. Det vil ikke være tilstrækkelig dokumentation, hvis navnet på personen med navne- og adressebeskyttelse er tilføjet manuelt som fritekst.

7.2 Selskaber og foreninger

Hvis en ejendom eller ejerlejlighed er ejet af et selskab, skal dokumenter underskrives af den eller dem, der er berettiget til at tegne og dermed forpligter selskabet. Er ejer et selskab registreret i Danmark skal der ved sagens indsendelse til Geodatastyrelsen vedlægges en udskrift fra CVR (virk.dk).

Er ejeren et interessentskab, skal der også indsendes en aktuel udskrift fra CVR med oplysning om tegningsregel for interessentskabet, og ejererklæringen skal være underskrevet i henhold hertil. Har interessentskabet ingen tegningsregler i CVR, så skal ejererklæringen være underskrevet af alle interessenter, der samtidig skal erklære, at der ikke findes yderligere interessenter. Ellers kan ejererklæringen være underskrevet i henhold til en tegningsregel i interessentskabskontrakt eller fuldmagt, hvis det samtidig erklæres, at der ikke findes yderligere interessenter end det fremgår heraf.

Tilsvarende gælder ved foreninger. Her skal den eller dem, der ifølge vedtægterne kan tegne foreningen, underskrive på vegne af foreningen. Foreningens vedtægter og referat, der viser hvem, der er tegningsberettiget, skal vedlægges som dokumentation i sagen, når den sendes til Geodatastyrelsen.

Der henvises i øvrigt til Geodatastyrelsens oversigt over tegningsret, der kan findes på www.gst.dk.

7.3 Dødsboer og konkursboer

Hvis adkomsthaver ifølge Tingbogen er "boet efter .." er der, afhængig af skifteformen, forskellige betingelser, der skal være opfyldt, før der kan disponeres over ejendommen. Kravene ved de forskellige skifteformer beskrevet i Geodatastyrelsens oversigt over tegningsret, der kan findes på www.gst.dk.

Hvis et dødsbo skal skiftes ved en bobestyrer, så kan ejererklæringer underskrives af bobestyreren, når notering om bobestyrerbehandling er tinglyst på ejendommen.

Hvis ejeren af en ejendom er under konkurs, vil ejererklæringer kunne underskrives af kurator, når et konkursdekret er tinglyst på ejendommen.

Kapitel 8 – Opmåling af ejerlejligheder

Reglerne om opmåling af ejerlejlighedens areal findes i registreringsbekendtgørelsens bilag 2.

8.1 Opmåling ved nyopdeling

En anmodning om registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder skal indeholde en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at det angivne samlede areal for hver ejerlejlighed er i overensstemmelse med den af landinspektøren foretagne opmåling, jf. § 4, stk. 1, nr. 4, i registreringsbekendtgørelsen. Opmåling skal foretages med en sådan nøjagtighed, at arealet med sikkerhed kan angives i et helt antal kvadratmeter, og opmålingen skal følge retningslinjerne i bilag 2 til registreringsbekendtgørelsen. Hvis reglerne for opgørelse af det i matriklen registrerede ejerlejlighedsareal (tinglyste areal) ikke anviser principper for opmåling/opgørelse af arealet, anvendes principperne fra BBR-instruksen og den tilhørende arealvejledning. I det omfang det er muligt, tilstræbes det at skabe overensstemmelse mellem opgørelsen af BBR-arealet og det i matriklen registrerede ejerlejlighedsareal (tinglyste areal).

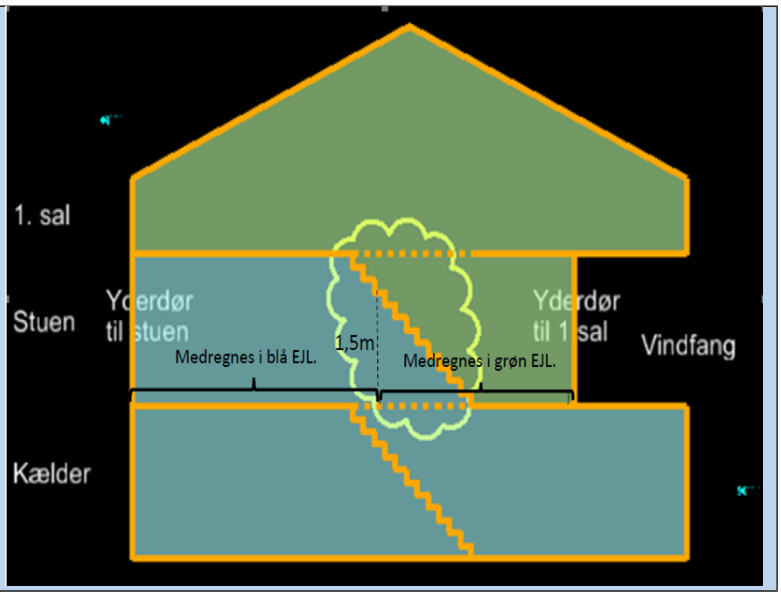
Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er forskel på det i matriklen registrerede ejerlejlighedsareal (tinglyste areal), som opgøres i overensstemmelse med registreringsbekendtgørelsens bilag 2 og opgørelse af etagearealet, som registreres i BBR. Der er blandt andet forskel på om de fælles adgangsarealer indgår eller ej. BBR-arealet indeholder en andel af de fælles adgangsarealer, hvorimod de fælles adgangsarealer ikke indgår i opgørelsen af ejerlejlighedens areal.

Ved opgørelse af det i matriklen registrerede ejerlejlighedsareal (tinglyste areal) i tagetage og lignende ser man på hvilket areal, der faktisk er udnyttet til bolig/erhverv. Udgangspunktet er, at arealet måles i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til overflade af tagdækning, men udgangspunktet modificeres, hvis der findes begrænsende lodrette vægge (skunkvægge), og disse er 1,5 meter eller højere. Der henvises til registreringsbekendtgørelsens bilag 2.

Hvis to ejerlejligheder adskilles af en skrå indervæg eller indvendig trappe, beregnes arealet som vist på tegningen nedenfor:

Arealet for den blå ejerlejlighed beregnes frem til 1,5 meters markeringen i stueplan.

Det resterende areal i stueplan medregnes til den grønne ejerlejlighed.



Ved anmodning om registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder skal data med geometri for hver ejerlejlighed være overført digitalt til Geodatastyrelsen, jf. registreringsbekendtgørelsen § 5. Det er et krav, at koordinater til yderpunkter i ejerlejlighedens areal skal være fundet ved en opmåling på stedet. For bygninger under opførelse er det derfor et krav, at byggeriet er så fremskredent, at der er særskilt afgrænsede rum, der muliggør en opmåling af de opførte ejerlejligheder. Om oprettelse af bygningsblade for ejerlejligheder på projektstadiet se afsnit 2.7.

8.2 Opmåling ved ændringer af ejerlejligheder og registrering af nye ejerlejligheder på en opdelt ejendom

Kravet om opmåling gælder både ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder og ved senere forandringer, jf. registreringsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 4 (videreopdeling), § 7, stk. 1, nr. 5 (andre ændringer end videreopdeling) og § 8, stk. 1, nr. 3 (registrering af nye ejerlejligheder på en opdelt ejendom).

Ved sammenlægning af ejerlejligheder og ved arealoverførsel eller nedlæggelse af et særskilt beliggende delareal (særskilt beliggende lod) af en ejerlejlighed, er det jf. registreringsbekendtgørelsens § 7, stk. 5, ikke et krav, at landinspektøren afgiver erklæring om, at det angivne samlede areal for den eller de berørte ejerlejligheder er i overensstemmelse med den af landinspektøren foretagne opmåling.

Det var først ved udstedelse af cirkulære nr. 177 fra den 25. august 1977, at der blev givet anvisning om, at opmåling i tagetager og lignende skulle ske i et vandret plan 1,5 meter over gulv. Når arealer i eksisterende ejerlejligheder er beregnet i et vandret plan til 1 meter over færdigt gulv i henhold til anvisninger gældende inden den 25. august 1977, skal senere beregninger af ejerlejlighedsarealer i bygningen også ske i et vandret plan 1 meter over færdigt gulv. Det skal med tekst på ejerlejlighedskortet oplyses, hvis arealer er målt i et vandret plan til 1 meter over færdigt gulv. Baggrunden for kravet herom i registreringsbekendtgørelsens bilag 2, er et hensyn til at undgå, at der er anvendt forskellige principper til at opgøre arealerne af ejerlejligheder i samme bygning.

Kapitel 9 – Ejerlejligheder og adresser

Alle ejerlejligheder skal have en beliggenhedsadresse. Beliggenhedsadresserne for ejerlejlighederne skal oplyses i fortegnelsen og på ejerlejlighedskortet, når sagen sendes til registrering hos Geodatastyrelsen. Det følger af registreringsbekendtgørelsens § 4, stk. 2, nr. 5 og § 4, stk. 3, nr. 3. Der skal fastsættes beliggenhedsadresser til alle ejerlejligheder, uanset om de anvendes til bolig eller erhverv.

Beliggenhedsadressen anvendes til at identificere en fast ejendom, som et supplement til BFE-nummeret. Alle faste ejendomme har en unik beliggenhedsadresse. I Danmarks Adresseregister (DAR) fastsætter kommunen som adressemyndighed DAR-adresser til boliger, erhverv m.v. En fast ejendom kan derfor have flere DAR-adresser, hvoraf en pr. fast ejendom vælges som beliggenhedsadressen efter faste kriterier.

Geodatastyrelsen kan undtagelsesvist registrere en ejerlejlighed uden beliggenhedsadresse, hvis der er tale om en midlertidig ejerlejlighed. Ved en midlertidig ejerlejlighed forstås en ejerlejlighed, der under en byggeproces alene er dannet med henblik på senere videreopdeling, og ikke har fået en blivende placering på den opdelte ejendom. Den midlertidige karakter kan godtgøres overfor Geodatastyrelsen ved eksempelvis at henvise til ejerlejlighedens placering (skur, trappeskakt, depotrum eller lignende), fordelingstal og eventuel ret for ejeren til at råde over restbyggeret. I den situation er det muligt at vælge ”ejendom uden officiel adresse” i Ejendomsregistreringsportalen, når sagen sendes til registrering hos Geodatastyrelsen.

Undtagelsen gælder kun for midlertidige ejerlejligheder. Ved opdeling af en bygning med depotrum, så depotrummene udgør hver deres ejerlejligheder, skal der derfor også angives en beliggenhedsadresse for hver ejerlejlighed, når sagen sendes til registrering. Det samme gælder, hvis et parkeringshus opdeles i flere ejerlejligheder, uanset om parkeringshuset skal bruges som en samlet enhed.

Kommunen skal som adressemyndighed fastsætte mindst én særskilt adresse i DAR til hver ejerlejlighed, jf. § 26, stk. 3, i adressebekendtgørelsen. Baggrunden herfor uddybes i afsnit 3.2.2 i vejledning om adresseringsreglerne.

Hvis der er tilknyttet flere DAR-adresser til en foreløbig ejerlejlighed, udpeger kommunen hvilken en af adresserne, der skal være ejerlejlighedens beliggenhedsadresse. Beliggenhedsadressen udpeges efter reglerne i § 3, i bekendtgørelse om faste ejendommes beliggenhedsadresser. Kommunen skal udpege beliggenhedsadressen senest, når der er meddelt byggetilladelse. Kommunen er dog ikke forpligtet til at udpege en beliggenhedsadresse tidligere end 10 hverdage efter modtagelse af landinspektørens anmodning herom.

Kapitel 10 – Geodatastyrelsens registrering

Anmodninger om registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder skal indgives til Geodatastyrelsen. Ejerlejlighederne dannes ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen. Efterfølgende ændringer og videreopdeling af ejerlejligheder registreres også af Geodatastyrelsen. Geodatastyrelsens afgørelser efter ejerlejlighedsloven kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. ejerlejlighedslovens § 25, stk. 2.

Ifølge ejerlejlighedslovens § 25, stk. 1, kan Geodatastyrelsen kun nægte at registrere en sag, hvis

1. betingelserne i § 24, stk. 2, ikke er opfyldt,
2. Geodatastyrelsen ikke har modtaget gebyr, der er krævet forudbetalt efter § 47, stk. 1, 2. pkt., i udstykningsloven, eller
3. loven er til hinder for registrering.

Der skal foreligge den nødvendige dokumentation i sagen, og opdelingen eller ændringen skal kunne tinglyses. Kravene til dokumentation er nærmere beskrevet i registreringsbekendtgørelsen og i bekendtgørelsens bilag 1, der angiver hvilken dokumentation, der skal være i de forskellige sagstyper.

Geodatastyrelsen forholder sig til, om betingelserne i ejerlejlighedslovens § 24, stk. 2, nr. 1 og 3 er opfyldt. Hvis det er tilfældet, sendes sagen til Tinglysningsretten i tinglysningssløjfen. Ifølge tinglysningslovens § 23, finder tinglysningslovens § 21, stk. 1, tilsvarende anvendelse i ejerlejlighedssager. Tinglysningsretten påser herefter, om tinglyste rettigheder er til hinder for registreringen af den pågældende sag. Geodatastyrelsen registrerer oprettelsen eller ændringen, når Tinglysningsretten har godkendt sagen, jf. ejerlejlighedslovens § 24, stk. 3, og registreringsbekendtgørelsens § 10.

Hvis der er oplysninger, der giver anledning til tvivl om de faktiske forhold i sagen, kan Geodatastyrelsen anmode om yderligere dokumentation for, at registrering vil være i overensstemmelse med ejerlejlighedsloven. Geodatastyrelsen vil eksempelvis med henvisning til registreringsbekendtgørelsens § 9 bede om supplerende dokumentation i en sag om opdeling efter ejerlejlighedslovens § 17, hvis der på baggrund af oplysningerne i sagen er tvivl om, hvorvidt bygningen faktisk fysisk er indrettet med højst to beboelseslejligheder.

10.1 Forhåndstilkendegivelse fra Geodatastyrelsen

Det er muligt at få en forhåndstilkendegivelse fra Geodatastyrelsen om, hvorvidt en påtænkt opdeling eller ændring kan registreres. Der kan eksempelvis gives en forhåndstilkendegivelse om, hvorvidt en bygning vil kunne opdeles efter ejerlejlighedslovens § 17. I sådan en situation vil styrelsen ud over den påtænkte opdelingshjemmel bede om oplysninger om bygningens nuværende og fremtidige indretning, adgangsforhold til beboelseslejlighederne og eventuelt andre oplysninger, der belyser bygningens indretning. Det er forholdene på registreringstidspunktet, der er afgørende for, om registrering kan ske.